



REGISTRUL PH

NR. 84 DATA 19/03/2024

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

**PROIECT DE HOTARARE**

privind aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori  
situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii avand nr. cadastral 462  
si inscris in Cartea funciara nr. 104362 Eforie

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 168/30.07.2020;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 ( nr. crt. 2 );
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 5 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 829;
- cererea nr. 33446/20.12.2019 depusa de catre S.C. OZALP SRL prin administrator Hagimurat Ejder prin care isi exprima optiunea de cumparare a terenului;
- extras de carte funciara ptr imobilul teren in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori, cu nr.cadastral 462, nr. carte funciara 104362 ( nr. CF vechi 201 speciala) Eforie;
- Fisa corpului de proprietate ptr imobil teren si constructie inscrisa in CF nr. 104362-C1 Eforie;
- Contract de concesiune nr. 163/21.11.1996, Autorizatiile de construire nr.139/11.06.1997 si nr. 82/25.06.1998, Proces verbal de receptie finala nr. 6173/24.06.1999.
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022.

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

**PROPUNE SPRE APROBARE**

**Art. 1.** Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 ( nr. crt. 2 ) ce stabileste valoarea de piata de 182 euro/mp fara T.V.A. pentru terenul proprietatea Orasului Eforie situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori avand nr. cadastral 462 si inscris in CF 104362 Eforie.

**Art. 2.** Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 ( nr. crt. 2 ), ce stabileste valoarea de piata, face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

**Art. 3.** Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea Orasului Eforie situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori avand nr. cadastral 462 si inscris in CF 104362 Eforie catre SC Ozalp SRL (CUI 3250710).

**Art. 4.** Conform art. 364 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se aproba ca valoarea de vanzare sa fie 182 euro/mp.

**Art.5.** SC Ozalp SRL va achita taxa conform contract de concesiune pana la data incheierii contractului de vanzare.



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

---

**Art. 6.** Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre SC Ozalp SRL. In caz contrar, prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea.


**Art. 7.** In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere terenul ce face obiectul prezentei hotarari, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

**Art. 8.** Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

**Art. 9.** 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 vanzarii terenului in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii avand nr. cadastral 462 si inregistrat in Cartea funciara nr. 104362 Eforie

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

- H.C.L. nr. 168/30.07.2020;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 ( nr. crt. 2 );
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 5 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 829;
- cererea nr. 33446/20.12.2019 depusa de catre S.C. OZALP SRL prin administrator Hagimurat Ejder prin care isi exprima optiunea de cumparare a terenului;
- extras de carte funciara ptr imobilul teren in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori, cu nr.cadastral 462, nr. carte funciara 104362 ( nr. CF vechi 201 speciala) Eforie;
- Fisa corpului de proprietate ptr imobil teren si constructie inregistrata in CF nr. 104362-C1 Eforie;
- Contract de concesiune nr. 163/21.11.1996, Autorizatiile de construire nr.139/11.06.1997 si nr. 82/25.06.1998, Proces verbal de receptie finala nr. 6173/24.06.1999.
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii avand nr. cadastral 462 si inregistrat in Cartea funciara nr. 104362 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 vanzarii terenului in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii avand nr. cadastral 462 si inscris in Cartea funciara nr. 104362 Eforie

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

- H.C.L. nr. 168/30.7.2020 privind oportunitatea vanzarii directe a terenului situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 ( nr. crt. 2 ) ce stabileste valoarea de piata de 182 euro/mp fara T.V.A.;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 5 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 829 in baza careia este inventariat terenul in domeniul privat al Orasului Eforie;
- Cererea nr. 33446/20.12.2019 depusa de catre S.C. OZALP SRL prin administrator Hagimurat Ejder prin care isi exprima optiunea de cumparare a terenului;
- Extras de carte funciara ptr imobilul teren in suprafata de 150mp din acte/147mp din masuratori, cu nr.cadastral 462, nr. carte funciara 104362 ( nr. CF vechi 201 speciala) Eforie;
- Fisa corpului de proprietate ptr imobil teren si constructie inscrisa in CF nr. 104362-C1 Eforie;
- Contract de concesiune nr. 163/21.11.1996, cu valabilitate 25 de ani, Autorizatiile de construire nr.139/11.06.1997 si nr. 82/25.06.1998, Proces verbal de receptie finala nr. 6173/24.06.1999 emise pentru constructia - saptiu comercial de pe terenul concesionat – titular S.C. OZALP SRL.
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 euro/mp.

Hotararea privind oportunitatea vanzarii terenului a fost adoptata in perioada de valabilitate a contractului de concesiune. Desi s-a emis comanda pentru intocmire raport de evaluare dupa adoptarea hotararii, acesta a fost depus la primarie cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024. Se propune aprobarea vanzarii directe a terenului concesionat cu conditia ca beneficiarul S.C. OZALP SRL sa achite taxa conform contract de concesiune pana la data incheierii contractului de vanzare.

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 N Ţ Ă S O C I A L Ă**

---

**RAPORT DE SPECIALITATE AL**  
**SERVICIULUI JURIDIC**

*La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 150mp din acte/147mp  
din masuratori situat in Eforie Sud, str. dezrobirii avand nr. cadastral 462 si inscris in Cf nr.  
104362 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 conditiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

**ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV**  
**ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ**

**BUCUREŞTEANU Alexandru**





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

## PROCES – VERBAL de predare-primire

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

*Prim Secretar General*



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.04.24 / 07.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 147 MP DIN MĂSURĂTORI (150 MP DIN ACTE)**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII, NR. FN, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 168/30.07.2020**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	Nr. 12167 – valabilă 2024
<b>Asigurare profesională</b>	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a> <a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a>

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

## CUPRINS

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	7
1.8.1. Surse de informații generale .....	7
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate: .....	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	7
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.....	9
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>10</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD .....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI.....	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	12
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>13</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	13
Pasul 3 – Analiza cererii .....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	15
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	16
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>17</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	17
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....</b>	<b>18</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ .....	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	21
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.</b>	<b>22</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>23</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	32
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	34
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	35



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea directă a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. FN, parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsurători (150 mp din acte)**.

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

**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 147 mp din măsurători (150 mp din acte)**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. FN, parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	182 Euro/m <sup>2</sup>	906 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	26.754 Euro	133.128 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

**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. 0117/2024, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMENAT

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 vânzarea directă a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. FN, parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsurători (150 mp din acte)**.

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. FN, parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsurători (150 mp din acte)**.

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsurători (150 mp din acte)**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

**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 50) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

50.2 Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

50.3 Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață,

vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

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

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

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

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

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

5) **Echilibrul.**

6) **Factorii externi.**

Primele trei principii implică piața imobiliară, următoarele două se aplică în primul rând

proprietății, iar ultimul principiu are în vedere vecinătatea sau mediul din jurul proprietății.

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 105

### Abordări și metode de evaluare

#### 10. Introducere

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

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

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

#### 50. Abordarea prin piață

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

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

- (a) prețul pe metru pătrat

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

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

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


**Data întocmirii raportului de evaluare:** 07.02.2024.

**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:

- HCL 168/30.07.2020 emisă de CL Eforie
- Contract de concesiune nr. 163/21.11.1996
- Autorizație de construire 139/11.06.1997
- Autorizație de construire 82/25.06.1998
- Fișa corpului de proprietate
- Plan de situație
- Proces verbal de recepție finală 90324/22.07.2020
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 46931/15.04.2020, BCPI Constanța

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

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

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

## 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

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

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

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



- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; 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 specializarea EPI, EBM, EI, VE-EPI.

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR  
Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren— **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsurători (150 mp din acte).**

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. A se vedea cele menționate la pct. 1.6)

Conform actelor puse la dispoziție contractul de concesiune anexat este expirat. Acesta nu prevede a se lua în calcul, în cazul vânzării vreo sumă ce a fost plătită pe durata concesiunii. Nu a fost pus la dispoziție extras CF de data recentă. În cel pus la dispoziție este menționat un drept de folosință.

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 scăldat de apele Mării Negre. De la linia țărmului spre larg, 12 mile marine (echivalent cu 22 km), se întinde zona apelor teritoriale românești stabilite conform convențiilor internaționale.

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

EFORIE SUD este o stațiune estivală de mici dimensiuni, poziționată în sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanta, 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 zonă, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

#### ISTORIC

Începuturile stațiunii Eforie Sud se leagă de anul 1894, atunci când în zonă este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zonă, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființă stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două





razboaie mondiale, statiunea cunoaste o dezvoltare pronuntata si isi schimba numele din Movila-Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine de localitatea Techirghiol.

### PLAJA

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



### CAZARE SI MASA

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

### BAZELE DE TRATAMENT

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



### DISTRACTIE SI RELAXARE

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

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

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

**Accesul:** se realizează din str. Dezrobirii.

Pe Str. Dezrobirii traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; în sezonul estival, în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mediu

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

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

**Avantajele zonei** sunt amplasarea în apropierea falezei și distanța mică față de obiectivele principale ale localității.

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Dezrobirii.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și accesul la faleză; circulația auto este de nivel mediu în sezonul estival și scăzută în extrasezon.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

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

Zona de amplasament a terenului este în principal comercial/turistică.

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

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsurători (150 mp din acte)**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la str. Dezrobirii.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

- Terenul este ocupat de construcții ce nu fac obiectul evaluării.

## 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.

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

### Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În 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 centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă în principal comercial/turistică, cu un ambient civilizat, in apropierea falezii.

### Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	vânzare directă
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Str. Dezrobirii, nr. FN, parcelarea Movila Techirghiol
<b>Amplasare</b>	Eforie Sud
<b>Suprafața (mp)</b>	147 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilitati la limită
<b>Acces</b>	Accesul se face din str. Dezrobirii
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității, în apropierea falezei
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG/RLU – teren ocupat de construcții
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. <b>Planificarea</b> - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. 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. <b>Colectarea</b> - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. <b>Diseminarea</b> - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. 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)	147	600	700	394	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	200	200	190,36	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	6 luni	5 luni	5 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Dezrobirii, FN	str. Dr. Cantacuzino	str. N. Bălcescu	str. Transilvaniei	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	147	600	700	394	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	regulată/ d-cca. 7 ml	regulată/ dd- 15 mi	regulată/ d- 26 ml	regulată/ d- 14 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

## Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Eforie 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](http://www.imobiliare.ro), [www.cauta-imobiliare.ro](http://www.cauta-imobiliare.ro), [olx.ro](http://olx.ro), [lajumate.ro](http://lajumate.ro), [homezz.ro](http://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. 150 și 270 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

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



## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție). Analiza CMBU pentru teren liber în 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 147 mp din măsurători (150 mp din acte) situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. FN, parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

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



## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

#### Metodologie

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

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

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

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

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

S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului). S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

**Explicitarea ajustărilor:**

<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>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 3% deoarece este ofertată acum 6 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 3% deoarece este ofertată acum 5 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3% deoarece este ofertată acum 5 luni, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în str. Dezrobirii, FN. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în str. Dr. Cantacuzino, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în str. N. Bălcescu, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 15% deoarece este localizată în str. Transilvaniei, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.</p>
<p>8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 147. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -9,1% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -11,1% deoarece are suprafața de 700 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -4,9% deoarece are suprafața de 394 mp.</p>



<p>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.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>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.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- cca. 7 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3% deoarece are forma regulată/ dd- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -9% deoarece are forma regulată/ d- 26 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3% deoarece are forma regulată/ d- 14 ml.</p>
<p><b>La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.</b></p>

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	182 Euro/m <sup>2</sup>	906 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	26.754 Euro	133.128 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală.

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

## 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

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

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	182,00 Euro/m <sup>2</sup>	26.754 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 147 mp din măsurători (150 mp din acte), situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. FN, parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	182 Euro/m <sup>2</sup>	906 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	26.754 Euro	133.128 RON
Curs valutar valabil la data de referința a raportului 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

**Obs.**

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



## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	147,00	600	700	394
preț ofertă/vânzare (€/mp)		200,00	200,00	190,36
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-20,0	-20,0	-19,0
		180,00	180,00	171,32
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		180,00	180,00	171,32
<b>2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		180,00	180,00	171,32
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		180,00	180,00	171,32
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
nepărintoare	similar	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		180,00	180,00	171,32
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		180,00	180,00	171,32
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
curente	6 luni	5 luni	5 luni	5 luni
cuantumul ajustare (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	5,4	5,4	5,4	5,1
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		185,40	185,40	176,46
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
str. Dezrobirii, FN	str. Dr. Cantacuzino	str. N. Bălcescu	str. Transilvaniei	
comparativ cu subiectul	mai slab	mai slab	mai slab	
cuantumul ajustare (%)	10,0%	15,0%	15,0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	18,5	27,8	26,5	
PREȚ AJUSTAT €/mp	203,9	213,2	202,9	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>				
147,00	600,00	700,00	394,00	
Diferență suprafață	453,0	553,0	247,0	
cuantumul ajustare (€/mp)	-16,8	-20,5	-8,7	
cuantumul ajustare (%)	-9%	-11%	-5%	
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>				
intravilan comercial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>				
asfaltat	similar	similar	similar	
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>11. ACCES</b>				
la strada	la strada	la strada	la strada	
cuantumul ajustare (%)	0%	0%	0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	
cuantumul ajustare (%)	0%	0%	0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE</b>				
regulată/ d- cca. 7 ml	regulată/ dd- 15 ml	regulată/ d- 26 ml	regulată/ d- 14 ml	
cuantumul ajustare (%)	-3,00%	-9,00%	-3,00%	
cuantumul ajustare (€/mp)	-6	-17	-5	
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>				
	-12,1%	-20%	-8%	
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>				
	-22,36	-37,19	-14,01	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		181,58	176,02	188,92
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>				
nu	nu	nu	nu	
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	181,60	176,00	188,90
Ajustare totală brută absolută (€)		46,3 €	70,4 €	45,6 €
Ajustare totală procentuală absolută (%)		25,72%	39,11%	26,63%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	182 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	26.764 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	133.128 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-a efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

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

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676g0e46963gdh8247732.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676g0e46963gdh8247732.html</a>	august 2023
Eforie Sud str Nicolae Bălcescu nr 8	700	140.000	200	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdq7f26e984d21928e54g7f.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdq7f26e984d21928e54g7f.html</a>	septembrie 2023
Eforie Sud, str. Transilvaniei	394	75.000	190,36	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDvdTD">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDvdTD</a>	septembrie 2023
Eforie Sud ultracentral, str. 9 Mai	300	70.000	233,33	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-ultracentral-la-300m-de-mare-IDwvWn.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-ultracentral-la-300m-de-mare-IDwvWn.html</a>	mai 2023
ES- str. Dr. Cantacuzino, nr. 71	676	100.000	148	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2</a>	septembrie 2023
Eforie Sud zona sud	1000	155.000	155	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=4">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=4</a>	martie 2023
ES - str. Dr. Cantacuzino, zona fostului camping Cosmos	615	165.000	268,29	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-malul-marii-eforie-sud/6f120g3fgei07d4gei638019h8i1h2g9.htm">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-malul-marii-eforie-sud/6f120g3fgei07d4gei638019h8i1h2g9.htm</a>	septembrie 2023

## Comparabila 1

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

Teren Intravilan EFORIE SUD str ion cantacuzino nr 41

Constanța, Eforie Sud Vezi pe hartă

**120 000 EUR**

Vizualizat din: 03.08.2023 20:15:09

Salveaza anuntul pe masa ta de lucru



1 / 8



0731476466

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeuga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 1024

Raportează



Mihai Unitu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Disribuie anunțul pe



### Descriere

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

## Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdg7f26e984d21928e54g7f.html> - 200 euro/mp

Teren de vanzare

📍 Constanta, Eforie Sud

**140 000 EUR**

Publicat pe 14.08.2023 la ora 17:00

Salveaza anuntul pe mail tauca



📷 1/1

0762522114

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Măi este valabilă?

➕ Adauga fisier ?

Contacteaza vanzatorul

➔ Fa oferta

👁 Vizualizări: 121

🚩 Raporteaza



**Visan Ionut**

☎ Telefon validat

👁 Vezi toate anunturile

➕ Urmareste

Distribuie anuntul pe



## Descriere

Teren de vanzare Eforie Sud 700M

Utilitati: gaze,apa,curent.

terenul este situat pe strada Nicolae Balcescu nr8

d- 26 ml



**Comparabila 3**

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

190 euro/mp



**Aurelian Capatina**  
 Agenție  
 0722 457 957

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

198 / 2003

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

**teren intravilan Eforie Sud**

Strada Doctor Cantacuzino, Eforie, Constanta

**75 000 €**  
 190 €/m<sup>2</sup>  
[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:  
 1.850 RON /luna

Avans:  
 55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

**Prezentare generală**

- Suprafață: **394 m<sup>2</sup>**
- Locație: **urbana**
- Vizionare la distanță: [Cere informații](#)

- Tip teren: [Cere informații](#)
- Dimensiuni: [Cere informații](#)
- Tip vânzător: [agenție](#)

**Descriere**

REL4000697

Oportunitate de investitie! Teren intravilan in Eforie Sud, str. Transilvaniei pretabil pentru locuinta de vacanta sau pensiune, POT 40%, CUT 1,2  
 d- 14 ml

## Alte oferte

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



 OnlineRealEstate S.R.L.  
Agenție  
0725 717 757

+40 |

Alege motivul pentru contact\*

0 / 2000

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

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

Eforie Sud, Eforie, Constanta (judet)

**70 000 €**

233 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Rata estimata:  
2.059 RON /luna

Avans:  
51.975 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de  
credite

Salvați anunțul

## Prezentare generală

 Suprafață	<b>300 m<sup>2</sup></b>	 Tip teren	<b>intravilan</b>
 Locație	<b>urbana</b>	 Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
 Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	 Tip vânzător	<b>agenție</b>

## Descriere

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

COMISION AGENTIE 2%

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



**MedyCompany Imobiliare**  
Agenție  
0770 375 987

+40

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

118 / 2000

**Teren intravilan 676 mp de vanzare localitatea Eforie sud**  
Eforie, Constanta

**100 000 €**  
148 €/m<sup>2</sup>  
Propune un preț

Trimite mesajul

Rate estimată:  
2.466 RON /luna

Avans:  
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

**Prezentare generală**

- Suprafață **676 m<sup>2</sup>**
- Tip teren **de construit**
- Locație **urbana**
- Dimensiuni **676 m**
- Vizionare la distanță **Cere informații**
- Tip vânzător **agenție**

**Descriere**

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

**Particularități**

- Gard **da**
- Media **electricitate, gaz, canalizare, apă curentă**



VAN GULIK DEVELOPMENT S.R.L. [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#)

Teren de vanzare > Constanta > Eforie > Eforie Sud > Strada Doctor Cantacuzino > Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare



**Dana Van-Gulik**  
Agentie  
0756 415 871

Introduceți mesajul

+40 :

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul...

0 / 2000

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

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

### Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare

Constanta (judet), Strada Doctor Cantacuzino null, Constanta (judet), Eforie Sud, Constanta (judet), Eforie

**155 000 €**

155 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

Rata estimata:  
4.560 RON /luna

Avans:  
115.088 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

### Prezentare generala

Suprafata	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Inclinatie	<a href="#">Cere informații</a>	Securitate	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

Agentie imobiliara

**VAN GULIK DEVELOPMENT S.R.L.**



756 afiseaza numarul

Bd. Mamaia 445, 900001, Constanta,  
Constanta (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

### Descriere

Va propunem spre achizitie teren intravilan 21m x48m, suprafata de 1000 mp, amplasat in statiunea Eforie Sud, la 200m distanta de plaja, cu vedere catre mare.

Utilitatile se afla in apropiere, zona in care este amplasat terenul fiind in plina dezvoltare.

Oportunitate de investitie imobiliara, ideal pentru constructii turistice.

Acele sunt pregatite pentru vanzare.

Liber de constructii

Se poate achizitiona o suprafata mai mica decat cea din anunt sau mai mare (Parcela de 1000/2000/5000 mp sau 1ha)

Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-malul-marii-eforie-sud/6f120q3fgei07d4gei638019h8i1h2g9.html>

268,3 euro/mp

Teren malul marii Eforie Sud

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



1 / 1

### Descriere

Persoana fizica, vand teren in Eforie Sud, in suprafata de 615 mp.  
 Cea mai buna zona, strada lata cu iesire la mare.  
 Zona fostului camping Cosmos .  
 Deschidere 17 m, utilitatile si canalizarea la gard.  
 Posibilitate construire 60%, P+2.

**165 000 EUR negociabil**

Formularul este disponibil doar pentru utilizatori autentificati

[Salveaza anuntul pe masa ta de lucru](#)



0733344379

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mail este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contacteaza vanzatorul](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 500

[Raporteaza](#)



**Anca Gabriela**

Oprisan

☎ Telefon validat

[Vezi toate anunturile](#)

[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe



### 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT







**7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:**



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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforic Sud, strada Dezrobirii, parcelare Movila Techirghiol, in suprafata de 150 mp din acte (147 mp din masuratori)

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforic,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Prevederile art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.145/31.07.2019, art.2 si art.3 lit.a, art.4 alin.5 din anexa nr.2 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologicii de vanzarc a bunurilor imobile, proprietate privata a Orasului Eforie,
- HCL nr.38/2020 privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, numar de inventar 829,
- Cererea de cumparare nr.33446/20.12.2019 depusa de SC Ozalp SRL, prin administrator Hagimurat Ejder, pentru terenul in suprafata de 150 mp,
- Extras de carte funciara pentru imobilul teren in suprafata de 127 mp, numar cadastral 503, numar Carte funciara 103910 (nr.CF vechi 203),
- Extras de carte funciara pentru imobilul teren in suprafata de 150 mp din acte (147 mp din masuratori), cu numar cadastral 462, numar Carte funciara 104362 (nr.CF vechi 201 speciala),
- Fisa corpului de proprietate pentru imobil teren si constructive, inscrisa in Cartea funciara nr.104362-C1,
- Contract de concesiune nr.163/21.11.1995, Autorizatiile de construire nr.139/11.06.1997 si nr.82/25.06.1998, Proces verbal de receptie finala nr.6173/24.06.1999.

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

### HOTĂRĂȘTE

Art.1 – Se aproba oportunitatea vanzarii directe a terenului situat in localitatea Eforie Sud, strada Dezrobirii, fara lotizare, parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata de 150 mp din acte (147 mp din masuratori), avand numar cadastral 462 si inscris in Cartea funciara 104326.

Art.2 – Terenul are destinatia conform zonei urbanistice VIIA din PUG Oras Eforie.

Art.3 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul Orasului Eforie.

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



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

Art.4 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor, institutiilor si persoanelor interesate prin grija Secretarului General al Orasului Eforie.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de .....13..... voturi “pentru”, .....-... voturi “impotriva”, din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 30.07.2020

**Nr. 168**

**PRESEDINTE DE SEDINTA**  
**CONSILIER**  
**TODE ANTONELA**



**CONTRASEMNEAZA**  
**SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE**  
**PREOTEASA GABRIEL**

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979  
[www.primariacforic.ro](http://www.primariacforic.ro)



PLATFORMA TEREN

ROMANIA



JUDETUL CONSTANTA

PRIMĂRIA

MUNICIPIUL

ORASULUI

COMUNEI

ETRIE

**AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE**

Nr. 139 din 11.07.1997

emisa la cererea adresata de S.C. CRAPA SRL

emisa in judetul CONSTANTA Municipiul ETRIE  
ETRIE SUD, cod postal EHY comuna AGRICOLA  
 strada AGRICOLA  
 sc. sc. etaj ap. inregistrata la nr. 2213 din 18.05.1997

in baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și măsurilor pentru realizarea locuințelor, se

**AUTORIZAZA:**

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDEREA SPAȚIULUI EXISTENT CU  
GRASA

VALOARE DE <sup>1)</sup> 2400.000 lei COD □□□□□□□□  
 imobilul situat în Municipiul ETRIE sectorul ETRIE SUD  
 comuna AGRICOLA satul DEZROBIRII  
 cod. postal EHY strada DEZROBIRII nr. □□□□  
 la cad. strala □□□□□□□□□□ numărul topografic al parcelei □□□□□□□□□□  
 parte funciara □□□□□□□□□□

in urmatoarele conditii:

- 1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.
- 2) Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit art. 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării autorizației de construire.
- 3) Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.



Proiectul lucrărilor nr. 0/1997  
 Municipiul EFORIE cu sediul în județul CONSTITUENT  
 orașul EFORIE sectorul EFORIE SUD  
 comuna EFORIE satul EFORIE SUD  
 cod postal 811 strada BORELLA nr. 3

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRII OR NU VA DEPĂȘI 6 LUNI  
 PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELABORĂRII  
ZILE ZILE

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizatie.  
 Nerespectarea prevederilor autorizatiei atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări aplicarea prevederilor legii.

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT ȘEF  
 TEHNICIAN URBANISM ȘI  
 AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizatie în valoare de 24000 lei a fost achitată  
 chitanței nr. FV 483286 din 07 1997

Prezenta autorizatie a fost transmisă solicitantului direct la data de 19.06  
 însoțită de 1 exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.  
 PRELUNGIT VALABILITATEA CU \_\_\_\_\_ LUNI  
 \_\_\_\_\_ ZILE.

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT ȘEF  
 TEHNICIAN URBANISM ȘI  
 AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_ 1997  
 Achitat taxă de \_\_\_\_\_ lei conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 1997  
 Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ 1997 direct  
 \_\_\_\_\_ prin posta

**TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRIILOR ESTE OBLIGAT:**

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organului teritorial al Inspectoratului de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 de zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantiș autorizata de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor însoțite cu avizul de controlul, potrivit legii.
4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de obiecte, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ca amănunțit să se sisteze lucrările; să ia măsurile de pază și să anunțe imediat emitenții autorizației.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului înconjurător, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la \_\_\_\_\_ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantiș după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

\*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

ROMÂNIA

CONSTRUCȚIE TERASĂ



JUDETUL CONSTANȚA

PRIMĂRIA

~~MUNICIPIULUI~~  
~~ORĂȘULUI~~  
~~COMUNEI~~

EFORIE

**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

Nr. 12 din 25.06. 1998

emitere a cererii adresate de SC. OZALP S.R.L.

în județul CONSTANȚA municipiul EFORIE

EFORIE SUD cod postal 8714 strada AGRICOLA

nr. — sc. — etaj — ap. — înregistrată la nr. 5010 din 24.06. 1998

conform prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

**AUTORIZEAZĂ:**

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE ANEXĂ P+1 E  
LA TERASA EXISTENTĂ. MONTARE FIRMĂ LUMINOASĂ.

VALOARE DE<sup>1)</sup> 50.000.000 LEI COD

imobilul situat în municipiul EFORIE sectorul EFORIE SUD.

cod postal 8714 comuna strada DEZROBIRII satul nr. —

număr cadastrală — numărul topografic al parcelei —

date fideiuciară —

**la următoarele condiții:**

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare anterior solicitării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor nr.\*) 24/1998  
MAȘINĂ PĂȘĂ cu sediul în județul CONSTANȚA a fost elaborat de  
 municipiul orașul EFORIE sectorul  
 comuna satul  
 cod poștal 8214 str. AGRICOLA nr. 3

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI  
~~ZILE~~  
 PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 2 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII  
~~ZILE~~

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.  
 Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conștient aplicarea prevederilor legii.

PRIMAR, SECRETAR,  
 ARHITECT ȘEF,  
 TEHNICIAN URBANISM ȘI  
 AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizație în valoare de 500.000 lei a fost achitată conform  
 chitanței nr. 4471771 din 15.06. 1998

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 07.07. 1998  
 însoțită de 1 exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU \_\_\_\_\_ LUNI  
 \_\_\_\_\_ ZILE

PRIMAR, SECRETAR,  
 ARHITECT ȘEF,  
 TEHNICIAN URBANISM ȘI  
 AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_  
 Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_  
 Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_ direct  
 prin poștă

- TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:**
1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
  2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
  3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
  4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările și să ia măsuri de pază și să anunțe imediat organismului de specialitate.
  5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protecția domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
  6. Să transporte la \_\_\_\_\_ materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în termenul stabilit prin autorizația de construire.

\*) Se completează numărul proiectului și data eliberării



INSTRUCȚIE TERASA

6123/24.06.1999

Fost elaborat de

nr. 3

ELIBERĂRII

și din prezenta

mări conform

MSI  
RIU

ată conform

199

vizate spre

MSI  
ULUI

199

rmulărilor

autorizate

îmbărilor, pe

trivărilor, legărilor,

numărilor de

trile, și a

incinerării

valorificării

în limite

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE FINALĂ

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

privind lucrarea CONSTRUIRE ANEXA P+1 R

LA TERASA EXISTENȚA MONTARE FIRMA  
LUMINOASA

autorizată cu nr. 82 din 25.06.1999, cu valabilitate  
până la 25.06.1999, dbr \_\_\_\_\_

1. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în inter-  
valul \_\_\_\_\_, fiind formată din:

Proiectant NALIPAU FELIX

Constructor SC. ORAȘUL EFORIE

Investitor SC. ORAȘUL EFORIE

2. Au mai participat la recepție:

Delegat administrație publică locală \_\_\_\_\_

(calitatea)

3. Comisia de recepție în urma examinării lucrării și a  
documentelor a constatat următoarele: \_\_\_\_\_

4. În baza constatărilor făcute, comisia de recepție propu-  
ne \_\_\_\_\_

5. Prezentul proces-verbal, conținând \_\_\_\_\_ file, și  
anexe numerotate, cu un total de \_\_\_\_\_ file, a fost încheiat astăzi  
la adresa \_\_\_\_\_

în \_\_\_\_\_ exemplare.

COMISIA DE RECEPȚIE

Proiectant NALIPAU FELIX

Constructor SC. ORAȘUL EFORIE

Investitor SC. ORAȘUL EFORIE

Delegat Ad.P.L. DAMIENCIU



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizația de \_\_\_\_\_

Nr. 82 din 25.06.99

Arhitect



Nr. 8917/25.11.1996

**CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 163**

Incheiat in EFORIE SUD la data de 21. NOV. 1996.

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, st. Progresului nr.1, avind contul nr.212262304617794 deschis la Trezoreria Finantelor Publice Eforie, reprezentata pri dl. Primar Cosma Mihail si dl. Jr. Beca Gheorghe, avind calitatea de concedent numi in continuare partea "intii" pe de o parte si

"OZALP" S.R.L. reprezentata prin MAGHINURAT EMER cu sediul in EFORIE SUD str. AGRICOLA nr. 3 avind contul n r. 40/000/197 000 deschis la S. ION TIRIAC "C" si inregistrat la Camera de Comert cu nr. J13/629/1993 CP 325071C avind calitatea de concesionar si numita in continuare partea a "doua".

In temeiul Legii nr.125/1996 art.5, alin."b", Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 71/96 s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.1. Obiectul contractului este prelucrarea in concesiune a terenului situat in Eforie SUD str. DEZROBIRII nr. 127 in suprafata de 150<sup>mp</sup> asa cum rezulta din planul de situatie anexat avind urmatoarele vecinatati:

- N - PROPRIETATE PRIVATA
- S - TEREN CONS. LOCAL EFORIE
- E - STR. DEZROBIRII
- W - TEREN CONS. LOCAL EFORIE

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea "intii" (concedent) către partea a "doua" (concesionar) pe baza de proces-verbal de predare-primire in vederea realizării obiectului de investitie in conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 71/31 octombrie 1996 ce este parte integrantă a prezentului contract.

**III. TERMENUL CONTRACTULUI**

Art.3. Durata concesiunii este de 25 ani începind cu data predării-primirii terenului, conform Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 71 din 31 octombrie 1996.

Art.4. Partea "intii" (concedentul) va comunica părții a "doua" (concesionarul) cu doi ani înainte de înstarea concesiunii punctul său de vedere asupra concesiunii.

**IV. PREȚUL CONCESIUNII**

Art.5. Prețul concesiunii este de 1.200.000<sup>lei</sup>/an, așa cum a rezultat din oferta prezentată de partea a doua in cadrul

- 2 -

licitației publice din \_\_\_\_\_ de 8.000<sup>00</sup> lei/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului concesionat de 150<sup>00</sup> mp.

Art.6. Prețul concesiunii prevăzut la art.5 va fi indexat anual cu rata inflației.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.7. Sumele prevăzute la art.5 se vor plăti prin dispoziție de plată în contul părții întâi nr.212202304617794 deschis la Trezoreria Finantelor Publice Eforie sau la Circumscripția Fiscală Eforie, până la data de 30 septembrie ale fiecărui an.

Eventualele reglementări ca urmare a indexării datorate ratei de inflație se va face odată cu achitarea taxei anuale a concesiunii.

Art.8. Intârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislației în vigoare.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.9. Concesiunea poate înceta prin:

9.a. - retragere;

9.b. - renunțare;

9.c. - răscumpărare.

9.a. Incetarea concesiunii prin retragere.

9.a.1. Concesiunea sa retrage și contractul se reziliază în situație în care concesionarul nu respectă obligațiile tax asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

9.a.2. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor.

9.a.3. Concedentul poate rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile în acest interval.

9.b. Incetarea concesiunii prin renunțare

9.b.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentanții concesionarului care împreună cu reprezentanții concedentului vor hotărî asupra continuării sau încetării concesiunii.

9.b.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial

obligatiile.

9.b.3. Aparitia și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezent părților.

9.b.4. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților de decalază în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mențiunea că una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irrevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

9.b.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de șase luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau impesibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisiile legal constituite, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

9.c. Incetarea concesiunii prin răscumpărare

9.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie adecvată, efectivă și proporțională.

Cazul de interes public se probează prin acta autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărârea de guvern.

9.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării urmează a se adresa instanței.

Art.10. În cazul în care partea a doua nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici un fel de pretenție din partea concesionarului.

Art.11. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art.9 și la concesionarul are obligația:

a) să predea părții întii documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiție ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul concesionat;

b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului pe clauză prin care partea întâia se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute;

c) să prezinte părții întâia toate actele în curs de executare pentru care aceasta să-și poată exercita opțiunea.

...//...

16

d) - să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice sau juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza sau s-a realizat pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin partea întâi în cazul în care va hotărâ astfel, fiind încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respectiv e.

**VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

**Art. 12.** Partea întâi are obligația și dreptul;

12.1) Partea întâi are dreptul ca prin împuternicirile săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

12.2) Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea fără nicio răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudicării licitației conform prevederilor art. 10 de mai sus.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

**Art. 13.** Partea a doua are obligația;

13.1) să respecte întocmai prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 7/96.

13.2) să realizeze lucrările de investiții numai pe baza autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii 50/1991.

13.3) să obțină avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune.

13.4) să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-aditivare din zonă și să obțină acordul deținătorilor. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect să se execute pe cheltuielile exclusivă a părții a doua.

**VIII. LITIGII**

**Art. 14.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.



- 5 -

Art.15. Pe toată durata concesiunii partea întâi (concedentul și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.16. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul părților.

Art.17. Caietul de sarcini și procesul-verbal de predare-primire al terenului fac parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din EFORIE SUD zona CARINO lot \_\_\_\_\_ s-a încheiat în 3 (trei) exemplare câte unul pentru fiecare parte și unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCEDENT,

PRIMAR,  
Ing. Mihail Cosma

SECRETAR,  
Jr. George Bogaru

INSPECTOR I,  
George Bogaru

CONCESIONAR,

S.C. "OZALP" SRL  
reprezentată prin  
HAGIMURAT EJOER





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104362 Eforie

Nr. cerere **90324**  
Ziua **22**  
Luna **07**  
Anul **2020**

Cod verificare  
100086506919



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 201 speciala

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Dezrobirii, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 462	Din acte: 150 Măsurata: 147	Construcția C1 înscrisă în CF 104362-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>13710 / 23/09/2002</b> Contract Concesiune nr. 163, din 21/11/1996; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS EFORIE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 201 speciala)	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>13710 / 23/09/2002</b> Contract Concesiune nr. 163, din 21/11/1996; C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) SC OZALP SRL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 201 speciala)	A1

*Carte Funciară Nr. 104362 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie*  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 462	Din acte: 150 Masurata: 147	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr. Ct.	Categorie folosință	Inua vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

22/07/2020, 16:34





## PROCES VERBAL de predare - primire

Incheiat astazi 01. APRILIE 1999.

Prozentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului in suprafata de 277.00 mp din parcelarea \_\_\_\_\_ lot nr. \_\_\_\_\_ situat in Eforie SUD, teren CONCESIONAT DE S.C. OZALP S.R.L. CONFORM:  
CONTRACT NR. 140 DIN 18.04.1995 SUPRAFATA 127.00 MP  
CONTRACT NR. 163 DIN 21.11.1996 SUPRAFATA 150.00 MP

La predarea - primirea terenului au participat :

- din partea Consiliului Local Eforie - d-nul Marius Jifcu si d-nul Oheorghe Dogaru;
- din partea beneficiarului DL. HACIMURAT EJDER
- din partea proiectantului autorizat - S.C. DAN CRIS UNIC S.R.L., d-nul Stefan Bordea.

Terenul predat are urmatoarele vecinatati conform planului de situatie anexat, astfel:

- la NORD cu TEREN PROPRIETATE PARTICULARA
- la SUD cu TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE
- la EST cu STRADA DEZROBIRII
- la VEST cu TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE

Drept pentru care am incheiat acest proces - verbal in 3 (trei) exemplare, cite unul pentru fiecare parte.

Am predat

din partea CONS. LOCAL EFORIE

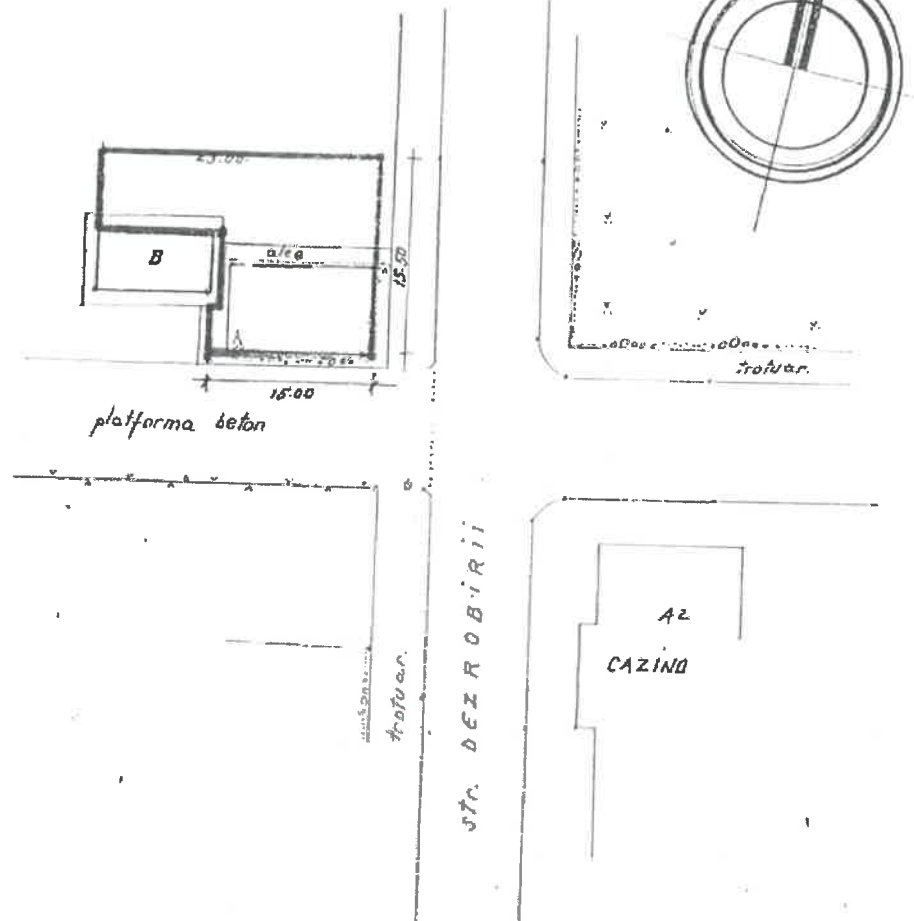
Inspectori UA/DCTI  
Marius Jifcu  
Oheorghe Dogaru




Am primit,



18

**EFORIE SUD**  
**PLAN DE SITUATIE 1:500**



-  **CONSTRUCȚII EXISTENTE**
-  **STRĂZI ȘI ALEI EXISTENTE**
-  **TEREN CONCESIONAT DE S.C. OZALP. S.R.L.**  
CONF. CONTRACT NR. 140 DIN 18 APR. 1995 SUPRAFAȚA 127.00 MP  
CONF. CONTRACT NR. 163 DIN 21 NOI. 1996 SUPRAFAȚA 150.00 MP  
**TOTAL SUPRAFAȚA 277.00 MP.**

SOCIETATEA COMERCIALĂ  
**DAN CRIST**

	<b>S.C. DAN CRIST S.R.L.</b>	
	STR. BOGDANȘIȘI NR. 15, EFORIE NORD	
	PROIECT	
	BENEFICIAR CONSILIUL LOCAL EFORIE	
INTOCMIT	ST. JORDEA	SCARA
VERIFICAT	ST. JORDEA	1:500
DESINAT	ST. JORDEA	

19

**Plan de situatie**

Scara 1:200

Beneficiar : Orasul Eforie  
Adresa Imobilului:  
Localitatea Eforie Sud , Strada Dezrobirii FN  
UAT: Eforie

Inventar de coordonate Stereo 70  
pentru Imobil cu Nr. Cad 462 si CF 201sp - IE: 104926

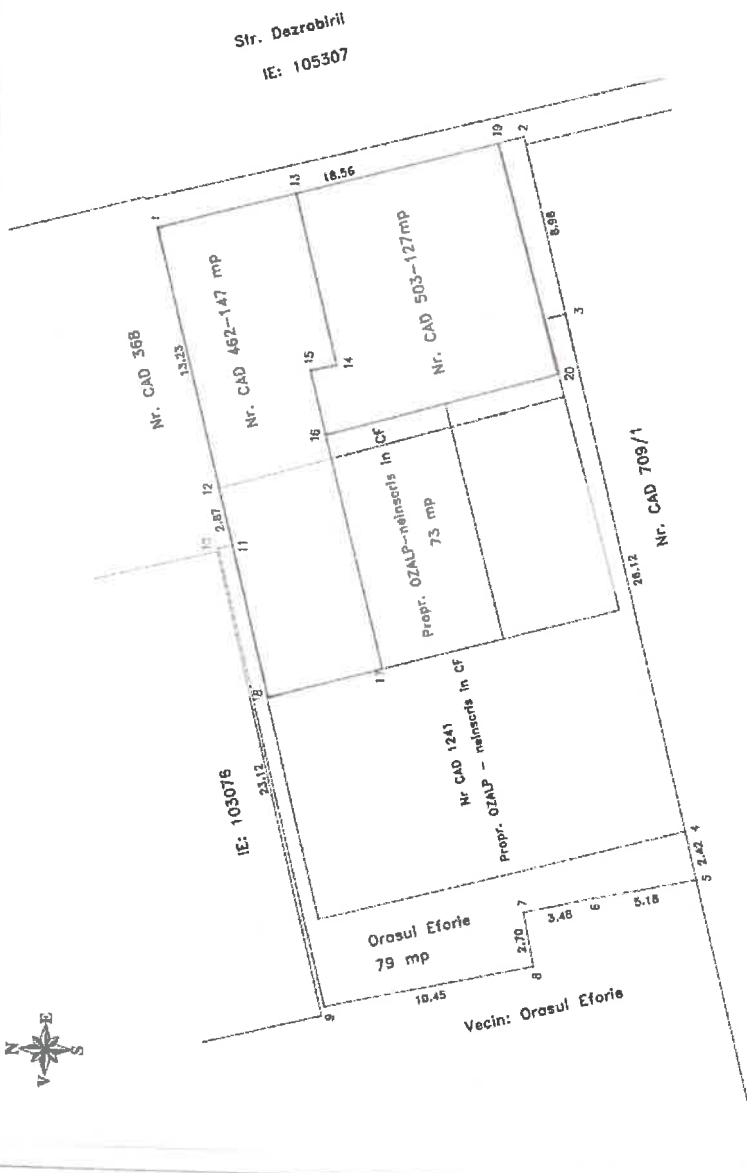
Coordonata	X	Y	Z
1	1000000.00	1000000.00	1000000.00
2	1000000.00	1000000.00	1000000.00
3	1000000.00	1000000.00	1000000.00
4	1000000.00	1000000.00	1000000.00
5	1000000.00	1000000.00	1000000.00
6	1000000.00	1000000.00	1000000.00
7	1000000.00	1000000.00	1000000.00
8	1000000.00	1000000.00	1000000.00
9	1000000.00	1000000.00	1000000.00
10	1000000.00	1000000.00	1000000.00
11	1000000.00	1000000.00	1000000.00
12	1000000.00	1000000.00	1000000.00
13	1000000.00	1000000.00	1000000.00
14	1000000.00	1000000.00	1000000.00
15	1000000.00	1000000.00	1000000.00
16	1000000.00	1000000.00	1000000.00
17	1000000.00	1000000.00	1000000.00
18	1000000.00	1000000.00	1000000.00
19	1000000.00	1000000.00	1000000.00
20	1000000.00	1000000.00	1000000.00
21	1000000.00	1000000.00	1000000.00
22	1000000.00	1000000.00	1000000.00
23	1000000.00	1000000.00	1000000.00
24	1000000.00	1000000.00	1000000.00
25	1000000.00	1000000.00	1000000.00
26	1000000.00	1000000.00	1000000.00
27	1000000.00	1000000.00	1000000.00
28	1000000.00	1000000.00	1000000.00
29	1000000.00	1000000.00	1000000.00
30	1000000.00	1000000.00	1000000.00

Suprafata imobil din masuratori S = 147 mp /150 mp din acte;

Inventar de coordonate Stereo 70  
Imobil cu Nr. Cad 503 si CF 203 - IE: 103910

Coordonata	X	Y	Z
1	1000000.00	1000000.00	1000000.00
2	1000000.00	1000000.00	1000000.00
3	1000000.00	1000000.00	1000000.00
4	1000000.00	1000000.00	1000000.00
5	1000000.00	1000000.00	1000000.00
6	1000000.00	1000000.00	1000000.00
7	1000000.00	1000000.00	1000000.00
8	1000000.00	1000000.00	1000000.00
9	1000000.00	1000000.00	1000000.00
10	1000000.00	1000000.00	1000000.00
11	1000000.00	1000000.00	1000000.00
12	1000000.00	1000000.00	1000000.00
13	1000000.00	1000000.00	1000000.00
14	1000000.00	1000000.00	1000000.00
15	1000000.00	1000000.00	1000000.00
16	1000000.00	1000000.00	1000000.00
17	1000000.00	1000000.00	1000000.00
18	1000000.00	1000000.00	1000000.00
19	1000000.00	1000000.00	1000000.00
20	1000000.00	1000000.00	1000000.00
21	1000000.00	1000000.00	1000000.00
22	1000000.00	1000000.00	1000000.00
23	1000000.00	1000000.00	1000000.00
24	1000000.00	1000000.00	1000000.00
25	1000000.00	1000000.00	1000000.00
26	1000000.00	1000000.00	1000000.00
27	1000000.00	1000000.00	1000000.00
28	1000000.00	1000000.00	1000000.00
29	1000000.00	1000000.00	1000000.00
30	1000000.00	1000000.00	1000000.00

Suprafata imobil din masuratori S = 127 mp /127 mp din acte;



- Legenda:
- Constructii existente
  - Imobile propr. Oras Eforie - Inscris in Cartea Funciara
  - Imobile propr. S.C. OZALP S.R.L - neinscris in Cartea Funciara
  - Imobile propr. Oras Eforie - neinscris in Cartea Funciara



Executant: PFA Bordea Stefan

**Plan de situatie**

Scara 1:200

Beneficiar : S.C. OZALP S.R.L.

Orasul Eforie

Adresa Imobilului:

Localitatea Eforie Sud , Strada Dezrobirii FN

UAT: Eforie

Sistem de proiectie Stereo 70

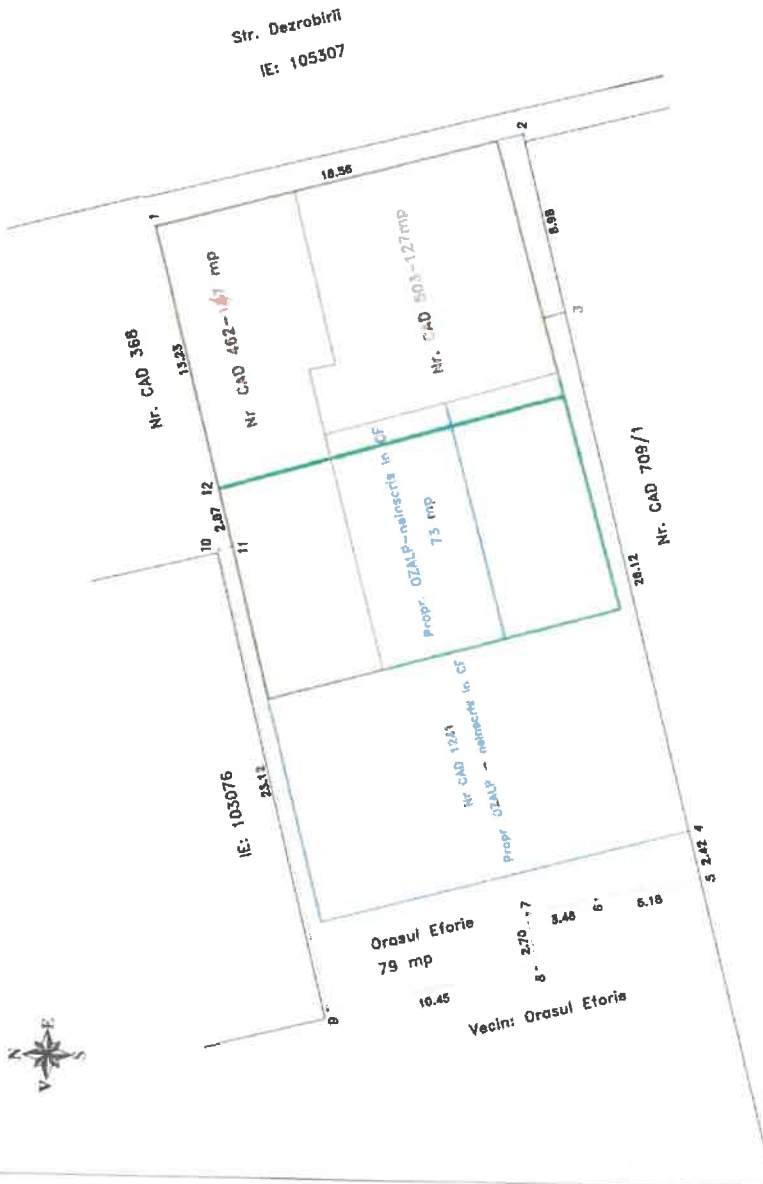
No. Pnt.	Coordonate		Semnificatie
	X (m)	Y (m)	
1	28732.470	73252.401	1A Noi
2	28731.984	73256.665	B Noi
3	28730.250	73267.889	26.140
4	28727.346	73272.650	26.424
5	28725.900	73269.758	3.182
6	28730.278	73269.458	3.470
7	28729.822	73265.611	10.844
8	28726.029	73263.545	33.039
9	28723.522	73265.888	3.654
10	28723.226	73266.033	3.873
11	28726.224	73266.229	3.229

Suprafata teren masurata S = 728 mp  
 Suprafata construita C1 S = 227 mp  
 Suprafata construita C2 S = 189 mp

Nota : imobilul (teren) este compus din:

1. Imobil cu Nr. Cad 462 si CF 201sp - IE: 104326  
S = 147 mp din masuratori /150 mp din acte;
2. Imobil cu Nr. Cad 503 si CF 203 - IE: 103910  
S = 127 mp din masuratori /127 mp din acte;
3. Imobil fara Nr. Cad , fara CF - propr. S.C. OZALP S.R.L.  
S = 73 mp - conform Act de Vanzare-Cumparare 6128/19.04.2002
4. Imobil cu Nr. Cad 1241, fara CF - propr. S.C. OZALP S.R.L.  
S = 302 mp - conform: Act de Vanzare-Cumparare 30/14.01.2004
5. Imobil fara Nr. Cad , fara CF - propr. Oras Eforie  
S = 79 mp - conform masuratori

Executant: PFA Bordea Stefan



- Legenda:
- Construcții existente
  - Imobile propr. Oras Eforie - inscris in Cartea Funciara
  - Imobile propr. S.C. OZALP S.R.L. - neinscris in Cartea Funciara
  - Imobile propr. Oras Eforie - neinscris in Cartea Funciara