

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu F.N., in suprafata de 146 mp identificat cu I.E. 107540

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - 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;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 303/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
 - numarul de inventar 4664 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 16/31.01.2022 pentru terenul in suprafata de 146 mp
 - incheierea dispusa in dosarul nr. 250321 din 12.12.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107540 UAT Eforie
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 8388 din 21.03.2024 ce stabileste valoarea de piata de 200 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. 342/29.12.2023
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 8388 din 21.03.2024 ce stabileste valoarea de piata a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu F.N., in suprafata de 146 mp identificat cu I.E. 107540

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 200 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu F.N., in suprafata de 146 mp identificat cu I.E. 107540 precum și a documentației de licitație.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 342/29.12.2023 terenul nu este construibil.

Din incheierea dispusa in dosarul nr. 250321 din 12.12.2023 emisa de OCPI rezulta ca nu sunt dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren.

Terenul este partial imprejmuit, imprejmuirea nu face obiectul prezentei.

Terenul este afectat de retele de distributie a energiei electrice,acestea nu fac obiectul prezentei.

Art. 5. Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

Art. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara

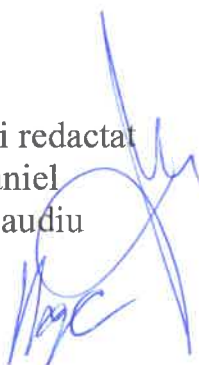
Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Martie 2024

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu F.N., in suprafata de 146 mp identificat cu I.E. 107540

Avand in vedere :

- 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;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 303/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 4664 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 16/31.01.2022 pentru terenul in suprafata de 146 mp
- incheierea dispusa in dosarul nr. 250321 din 12.12.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107540 UAT Eforie
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 8388 din 21.03.2024 ce stabileste valoarea de piata de 200 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 342/29.12.2023
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu F.N., in suprafata de 146 mp identificat cu I.E. 107540

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu F.N., in suprafata de 146 mp identificat cu I.E. 107540

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- 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;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 303/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 4664 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 16/31.01.2022 pentru terenul in suprafata de 146 mp
- incheierea dispusa in dosarul nr. 250321 din 12.12.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107540 UAT Eforie
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 8388 din 21.03.2024 ce stabileste valoarea de piata de 200 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 342/29.12.2023
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
03.2024



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu F.N., in suprafata de 146 mp identificat cu I.E. 107540*

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-1 supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107540 Eforie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Mihail Kogalniceanu, Jud. Constanta, Parcelarea ESCB, lot 90 partial

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107540	146	Teren imprejmuit; imobil imprejmuit intre pct.: 1,2-nematerializat; 2,3-neimprejmuit si constructie; 3,4--nematerializat; 4,5,6,7-qard de fier; 7,1-qard de plasa;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51626 / 04/04/2022	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 7732, din 23/03/2022 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 6029-1-AI, din 04/03/2022 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 16, din 31/01/2022 emis de ORASUL EFORIE;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE, CIF:46177940	

C. Partea III. SARCINI .

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

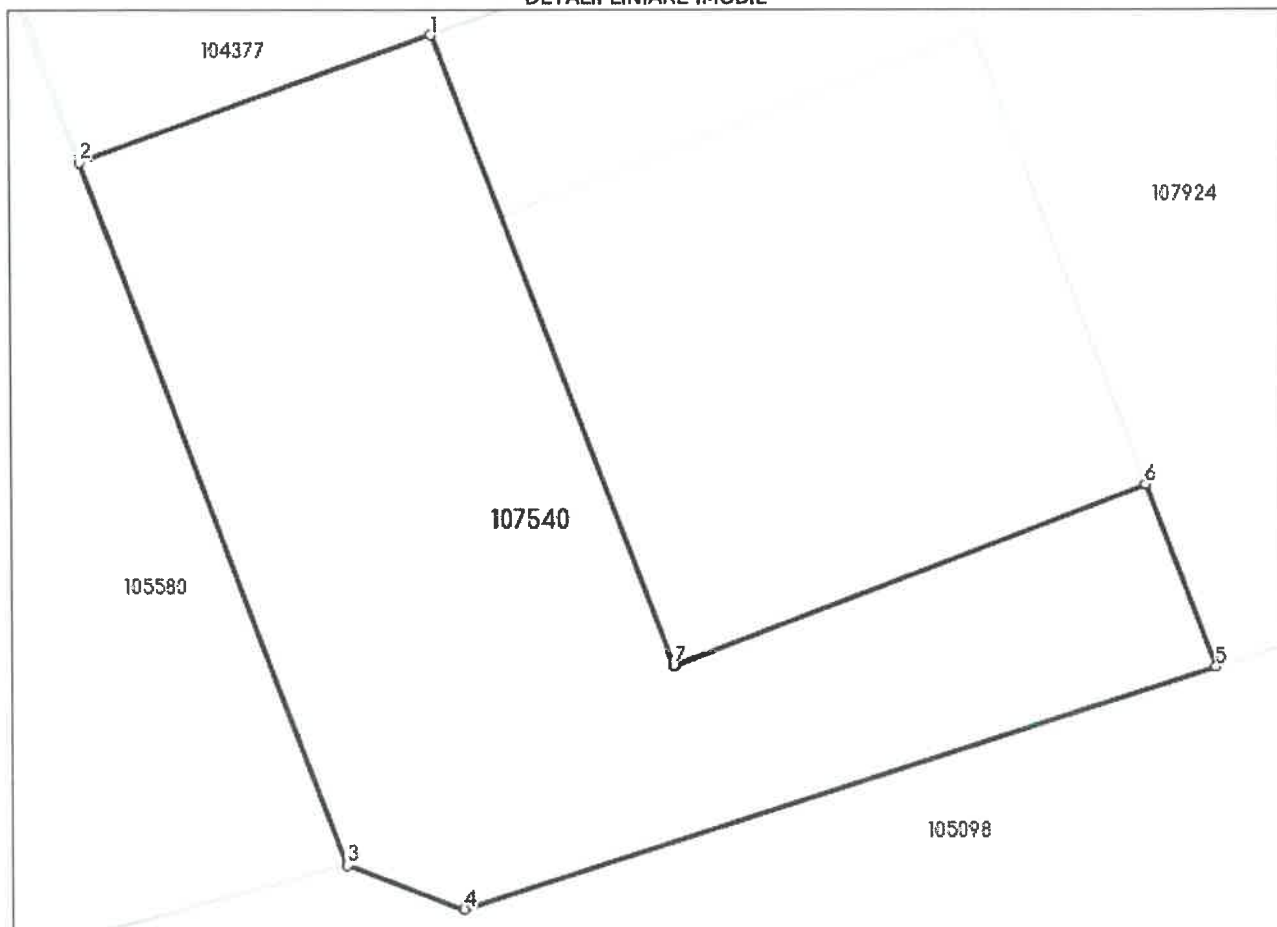
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107540	146	imobil împrejmuit între pct.: 1,2-nematerializat; 2,3-neîmprejmuit și construcție; 3,4--nematerializat; 4,5,6,7-gard de fier; 7,1-gard de plasa;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	146	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.13
2	3	14.273
3	4	2.367
4	5	15.053
5	6	3.719
6	7	9.613

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	12.819

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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, 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,

12/12/2023, 11:41

Cod verificare



100162207595

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

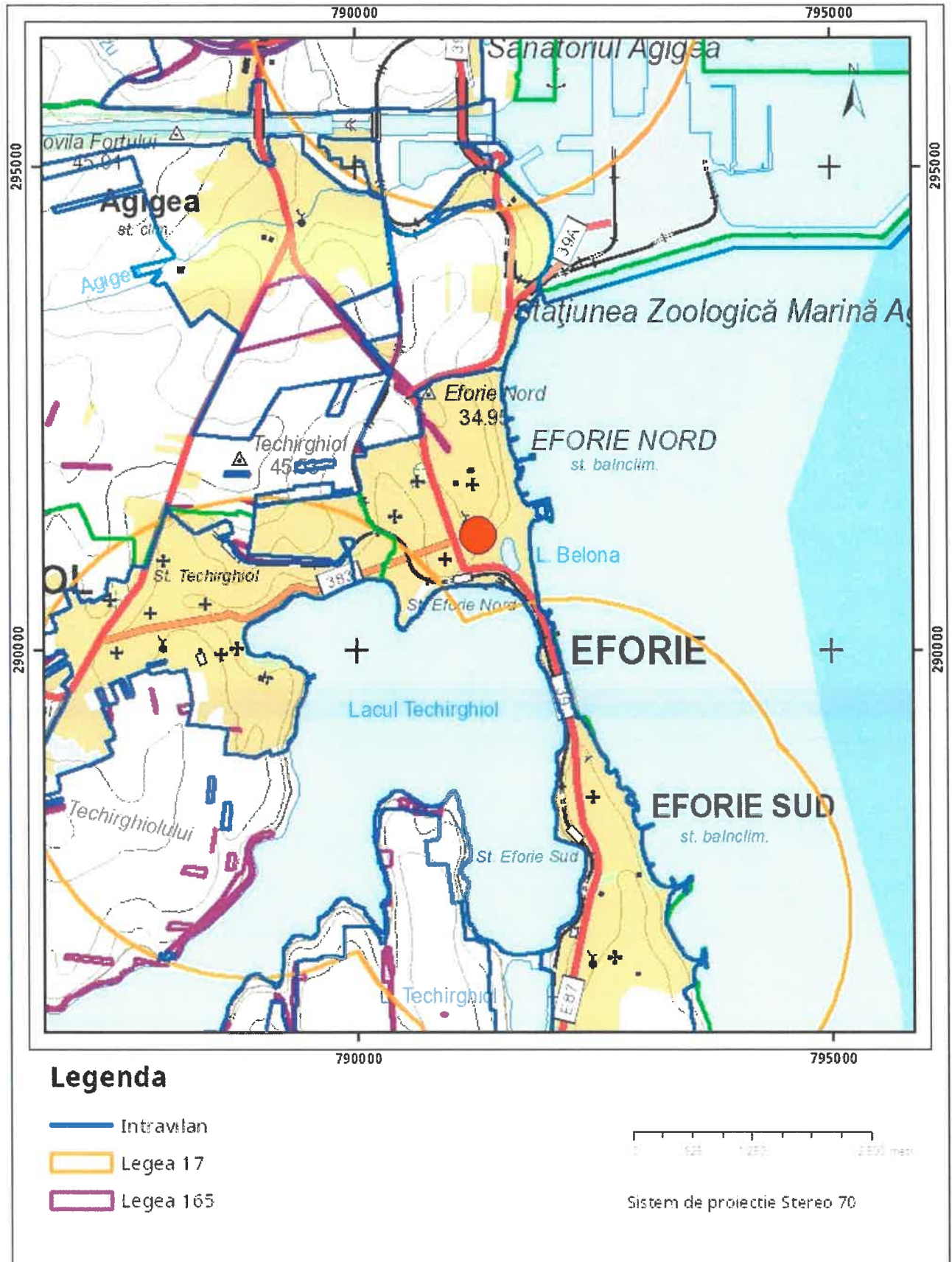
pentru imobilul cu IE **107540**, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogalniceanu

Nr.cerere	250352
Ziua	12
Luna	12
Anul	2023

Teren: 146 mp
Teren: Intravilan
Categoriza de folosinta(mp): Curti Constructii 146mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-04-2022
Data și ora generării: 12-12-2023 11:49



M. Anca



NR: 8388

DATA: 21/03/2024

COD: ABFA

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2024

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86005/20.02.2023 cu AA/2024 și NC aferenta, 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.	S01.16.24	teren	Eforie Nord, Str. Mihail Kogalniceanu f.n. I.E. 107540	146	vânzare	NC 1258/16.01.2024 HCL 303/29.11.2023

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

Director General
Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

Secretar General



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.16.24 / 18.03.2024

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 146 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. MIHAIL KOGALNICEANU F.N. I.E. 107540, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

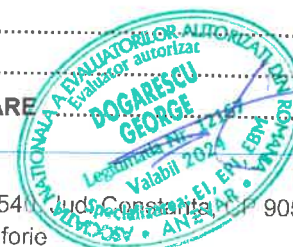
HCL 303/29.11.2023

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2022
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. INSPECȚIE IMOBIL	5
1.8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.9.1. Surse de informații generale	5
1.9.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.10. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	5
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.13. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.14. DESCRIEREA RAPORTULUI	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	12
Pasul 3 – Analiza cererii	13
Pasul 4 – Analiza ofertei	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	14
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	16
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	18
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	18
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală	21
7.2. OFERTE VÂNZARE TERENURI	28
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:	37
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT:	41
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	44



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogalniceanu f.n. I.E. 107540, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 146 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării terenului analizat.

Abordarea utilizată în evaluare a fost **Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală.**

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate și 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, destinația terenului și scopul evaluării, rezultatele estimării cu tehnica capitalizării venitului: *Capitalizarea directă - Metoda reziduală* sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la această dată.

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 146 mp**, situat Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogalniceanu f.n. I.E. 107540, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	200 Euro/m²	994 Ron/m²
Valoare totală	29.200 Euro	145.159 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului 15.03.2024 - 4,9712 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Cursul valutar BNR valabil la data evaluării, 15.03.2024: 1 Euro = 4,8344 Ron

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, 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 RO14691443.

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 raportului de evaluare este informarea clientului în vederea vânzării pentru bunul imobil: **Teren intravilan cu suprafața de 146 mp**, aparținând Orașului Eforie.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogalniceanu f.n. I.E. 107540, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 146 mp**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **Teren intravilan cu suprafața de 146 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini.

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 de piață.

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

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

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

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

1.7. INSPECȚIE IMOBIL

Imobilul a fost vizionat de către evaluator autorizat, Ing. George Dogărescu – leg. 12167.

1.8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE


Data întocmirii raportului de evaluare: 18.03.2024.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 15.03.2024.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 15.03.2024: 1 Euro = 4,9712 lei

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

Simbol	Denumire	14.03.2024
EUR  Euro		4.9712 +0.0037

1.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.9.1. Surse de informații generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- <https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr>
- Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.
- SEV - Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR.

1.9.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- Hotărâre nr. 303 din data de 29.11.2024; CL Eforie
- Incheiere nr 51626/04.042022/ OCPI/BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 51625/04.04.2022, BCPI Constanța
- Extras de plan cadastral de carte funciară pentru nr. cad. 107540/UAT Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1:200, Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu Parcelarea ESCB lot 90 p, jud. Constanța
- Certificat d Urbanism nr. 342 din 29.12.2023 – Primaria Eforie

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.

1.10. 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;
- ❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR;

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: **Teren intravilan cu suprafața de 146 mp** situat în Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogalniceanu f.n. I.E. 107540, Jud. Constanța, CP 905350, având categoria de folosință curți-construcții și **destinația de parcare (conform HCL anexat).**

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orașu Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu f.n., în suprafață de 146 mp identificat cu I.E. 107540. Conform H.C.L. nr. 167 / 29.07.2022 terenul are destinația de parcare. Pe acest teren se va asigura servitute pentru postul trafo învecinat cu acest teren.

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

1.12. 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.

1.13. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 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 2022

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

1.14. 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 146 mp;**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, vand condiționalități cf HCL anexat Art.1, conform acte puse la dispoziție.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legatură cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. Îmbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turistilor pe durata întregului an. Bazele de tratament din stațiune atrag anual un număr mare de turiști români și străini, oferindu-le tratamente moderne și cure folosind factorii naturali din zonă. Fiind o stațiune în continuă expansiune, Eforie Nord își schimbă înfățișarea de la an la an. Pe lângă hotelurile și terasele cu renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să îndeplinească nevoile turistilor.



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un

sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul marii, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

PLAJA

Statiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga catre mare si o faleza a carei inaltime atinge si 30 de metri. Plaja statiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza intre 20 si 191 de metri. In zona de nord a plajei se inalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. In partea sudica a statiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata intinderea plajei intrarea in apa se face lin, iar nisipul are o granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclasificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care inasa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamferei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Health SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Health SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrului Ana Aslan Health SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj,

masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Health SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

DISTRACȚIE SI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau în valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. În statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. În statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat în centru cat si în zona falezii. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de îmbracaminte si incaltaminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este zona centrală în localitate, preponderent comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din Str. Mihail Kogălniceanu colț cu Str. 23 August.

În extrasezon pe Str. Mihail Kogălniceanu colț cu Str. 23 August. traficul rutier este de nivel redus, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal este mediu, la fel și poluarea fonică.

În zonă sunt amplasate: spatii preponderent comercial/turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter comercial și unități de cazare precum și imobile cu caracter rezidențial.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia și faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are acces spre Str. Mihail Kogălniceanu colț cu Str. 23 August.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea; circulația auto este de nivel scăzut, iar pe durata sezonului estival este de nivel ridicat.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

Amplasamentul este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este preponderent comercială/turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: la limită (curent electric, apa, canalizare, gaze)

În concluzie amplasamentul este util și se adaptează bine la categoria sa de folosință. (lângă spații cazare/hotel)

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 146 mp.**
Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică neregulată și are deschidere la Str. Mihail Kogălniceanu colț cu Str. 23 August.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana centrală a ors. Eforie Nord, zonă mixtă, rezidențială și comercial/turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală, cu drumuri de acces amenajate; În zonă se află unități de cazare, spații comerciale și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze: la limită.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare cf 2.4.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2024.

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a orașului, într-o zonă mixtă rezidențială și turistică/comercială, cu un ambient specific și civilizat, în apropierea DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	Cf CU
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	146 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Mihail Kogălniceanu/23 August
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă : cf plan anexat
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală localității
Indicatori urbanistici	Cf HCL/CU anexate
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă

de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 200 și 400 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 cererea sensibil mai mare decât cererea; piața aparține vânzătorilor.

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului. Analiza CMBU reprezintă o secțiune a raportului de evaluare, conform cerințelor de evaluare a proprietății imobiliare. Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție). Analiza CMBU pentru teren 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 146 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogalniceanu f.n. I.E. 107540, Jud. Constanța, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări s-a avut în vedere:

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orașu Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu f.n., în suprafață de 146 mp identificat cu I.E. 107540. Conform H.C.L. nr. 167 / 29.07.2022 terenul are destinația de parcare. Pe acest teren se va asigura servitute pentru postul trafo învecinat cu acest teren.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – conform HCL. Nr. 303/2023: parcări**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea 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 vânzării 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).

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

➤ **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.

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

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**
- **Alocarea (proporția)**
- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**
- **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

Dat fiind condiționalitățile impuse acestui teren (destinația data prin CF) și lipsa datelor necesare, aceste tehnici nu au fost aplicate.

Mențiuni – ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza utilizării "amenajare parcare - spații verzi".

Raționamentul evaluatorului a necesitat aplicarea legislației în vigoare la data întocmirii raportului la propunerile cuprinse în HCL și încadrarea acestora în forma unui studiu de fezabilitate / oportunitate care să pună de acord propunerile aprobate cu legislația de proiectare și dimensionare a elementelor de construcții ale investiției preconizate.

Legislația aplicabilă studiată este următoarea:

M.Of. nr. 505 / 15.07.2011	Legea nr. 287/2009 Codul civil din 17 iulie 2009 (republicat)
M.Of. nr. 247 / 10.04.2015	Legea nr. 34/2010 Codul de procedură civilă din 1 iulie 2010 (republicat)
M.Of. nr. 628 / 02.09.2011	Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
***	Standardele de evaluare a bunurilor editate de ANEVAR – valabile începând cu data de 01.01.2018

M.Of. nr. 373 / 10.07.2001	LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
M.Of. nr. 856/27.11.2002	HOTĂRÂRE nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (cu modificările ulterioare)
M.Of. nr. 933 / 13.10.2004	LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (cu modificările ulterioare)
M.Of. nr. 797 bis/23.11.2009	Ordinul nr. 839 din 12.10.2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
M.Of. nr. 746 / 18.09.2017	Ordinul nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea "NORME TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor"

Legea 207/2006 actualizata care prevede prezenta ISU la receptia parcarilor cu mai mult de 100 locuri.

Strategia de dezvoltare teritorială a României (SDTR¹) este rezultatul unui demers amplu de planificare strategică care transpune în plan teritorial obiectivele și direcțiile de dezvoltare ale României pentru orizontul de timp 2035.

Scopul documentului strategic este de a asigura un cadru integrat de planificare strategică care să orienteze procesele de dezvoltare a teritoriului național. Misiunea acestuia este de a asigura o dezvoltare policentrică și un echilibru între nevoia de dezvoltare și avantajele competitive ale teritoriului național în context european și global.

Evaluarea accesibilității turistice potențiale a orașelor mici din România a clasificat localitățile în 5 categorii, făcând și o ierarhizare a localităților funcție de aceste criterii:

- orașe mici bine conectate la infrastructura tehnică generală, având resurse turistice importante, dar lipsite de o infrastructură turistică adecvată (o parte din stațiunile turistice cu tradiție, dar cu structuri de cazare nemodernizate: Târgu Ocna, Techirghiol, Geoagiu, Buziaș);
- orașe mici cu vestigii istorice și obiective culturale, dar cu accesibilitate redusă de transport și dotări turistice necorespunzătoare (Ocna Mureș, Oravița, Murfatlar, Sulina);
- stațiuni turistice urbane recunoscute (Sinaia, Predeal, Bușteni);
- stațiuni balneo-climaterice: Călimănești-Căciulata, Băile Olănești;
- stațiuni balneare: Băile Govora;
- orașe mici, cele mai avantajate din punct de vedere al dezvoltării turistice (Sinaia, Predeal, Băile Herculane, Călimănești, **Eforie**);
- orașe mici deprivat din punct de vedere al accesibilității turistice potențiale.

Ipotezele care au stat la baza estimării valorilor din prezentul studiu sunt următoarele:

- "Propunere amenajare parcare, conform HCL

De asemenea avizele de principiu pentru utilități pot schimba locul și/sau condițiile de branșare sau racordare la rețelele existente, studiile topo și geotehnic pot schimba estimările făcute – toate acestea conducând la modificarea valorilor estimate inițial.

În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat (vezi cap. IV).

¹ <http://www.sdtr.ro/>

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Aplicând tehnica menționată mai sus, **Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală**, am obținut următoarele valori, prezentate în tabelul de mai jos.

Observatii:

-Având în vedere caracteristicile bunului analizat, datele de intrare/termenii de referință, destinația acestuia și analizând sub toate aspectele valoarea estimată în funcție de abordarea utilizată rezultă că în situația de față tehnica capitalizării venitului este cea mai adecvată scopului evaluării proprietății de care ne ocupăm.

Rezultatele estimării prin tehnica capitalizării venitului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată a Orș Eforie Nord.

La data evaluării, valoarea de piață – în opinia evaluatorului – pentru proprietatea evaluată este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	200 Euro/m ²	994 Ron/m ²
Valoare totală	29.200 Euro	145.185 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 15.03.2024 - 4,9721 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Curs valutar BNR valabil la data evaluării, 15.03.2024: 1 Euro = 4,9712 Ron

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

Valorile nu conțin TVA



CAPITOLUL VII – ANEXE
7.1. Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală
TEHNICA REZIDUALĂ PENTRU TERENUL ANALIZAT

SUPRAFATA TEREN

146

	PARCARE
Venit brut potențial anual	
nr locuri de parcare	5
pret euro/ parcare/zi	6
venit brut zilnic	30
venit anual (iunie- septembrie 184 zile)	5.520
minus pierdere din neocupare și neîncasare a chiriei @ 25%	1.380
Venit brut efectiv anual	4.140
Cheltuieli de exploatare anuale	
– Management 5%	207
– Mentenanta 3,75%	155
– întreținere și reparații	100
– curățenie	976
Total cheltuieli de exploatare anuale	1.438
Venit net anual din exploatare	2.702
Valoare Proprietate - rata capitalizare 7,5%	36.023
Cheltuieli de construcție	
parcare pe sup totală de 146 mp	5.840
Amenajare	1.000
Venit net alocabil construcției @ capitalizare 8%	547
Venit net rezidual al terenului @ capitalizare 8%	2.335
Valoarea terenului (euro)	29.183
Valoare totală teren (rotund):	EUR 29.200
	RON 145.159

teren liber	teren liber utilizabil datorită geometriei	coef dest parcare	S pt parcare
146	100	0,85	85

Suprafata teren pt parcare	Min necesar loc parcare (2,5*5,5=13,75)	Locuri parcare	Acces 15%
85	13,75	5,25	12,75

LEGISLAȚIE SPECIFICĂ:

37

Secțiunea 6 Parcaje**IV.6.1. Prevederi generale**

- (1) În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, contigurate și semnalizate corespunzător.
- (2) Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea.
- (3) Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.
- (4) În construcții destinate îngrijirii sănătății, comerțului, recreării și divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap.

IV.6.2. Parcarea autoturismelor

- (1) Dimensiunea locului de parcare rezervat persoanelor care se deplasează în fotoliu rulant este de 3.70 x 5.40 m.
- (2) Locurile de parcare se vor amplasa în pachete de câte două locuri, un loc de parcare având dimensiunile de 2.50 x 5.40 m pentru autovehicul și va fi prevăzută o bandă cu lățimea de 1.20 m între cele două locuri pentru a asigura transferul și circulația persoanei care se deplasează în fotoliu rulant.
- (3) Atunci când numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap este impar, unul dintre locuri va avea henzi cu lățimea de 1,20 m pe ambele laturi.
- (4) Locurile de parcare pentru persoane cu handicap vor avea desenat marcajul consacrat – persoană în fotoliu rulant, pe carosabil, precum și un panou de informare cuprinzând însemnul P pentru parcare și însemnul consacrat – persoană în fotoliu rulant. Panoul de informare va fi poziționat astfel încât să nu constituie pericol de accidentare. (vezi Anexa B – Semnalistică)
- (5) Banda de circulație dintre cele două locuri de parcare va avea un marcaj de atenționare cu linii diagonale.
- (6) Parcarea se poate face:
 - a. pe o direcție perpendiculară față de carosabil;
 - b. paralel cu carosabilul;
 - c. la un unghi de 30° față de carosabil;
 - d. la un unghi de 60° față de carosabil.
- (7) Dacă parcarea se face la trotuar este necesară prevederea unei rampe de acces între carosabil și trotuar, a cărei conformare va respecta prevederile enunțate la Cap. IV, Secțiunea 3.
- (8) În cazul parcării pe direcție perpendiculară față de carosabil, atunci când parcarea se face cu portbagajul mașinii către o circulație pietonală aflată la același nivel cu carosabilul, lungimea locului de parcare poate fi de 5.00 m.
- (9) În cazul parcării paralele cu carosabilul, coborârea din vehicul se va face numai către o zonă pietonală protejată, aflată la nivelul carosabilului.

38

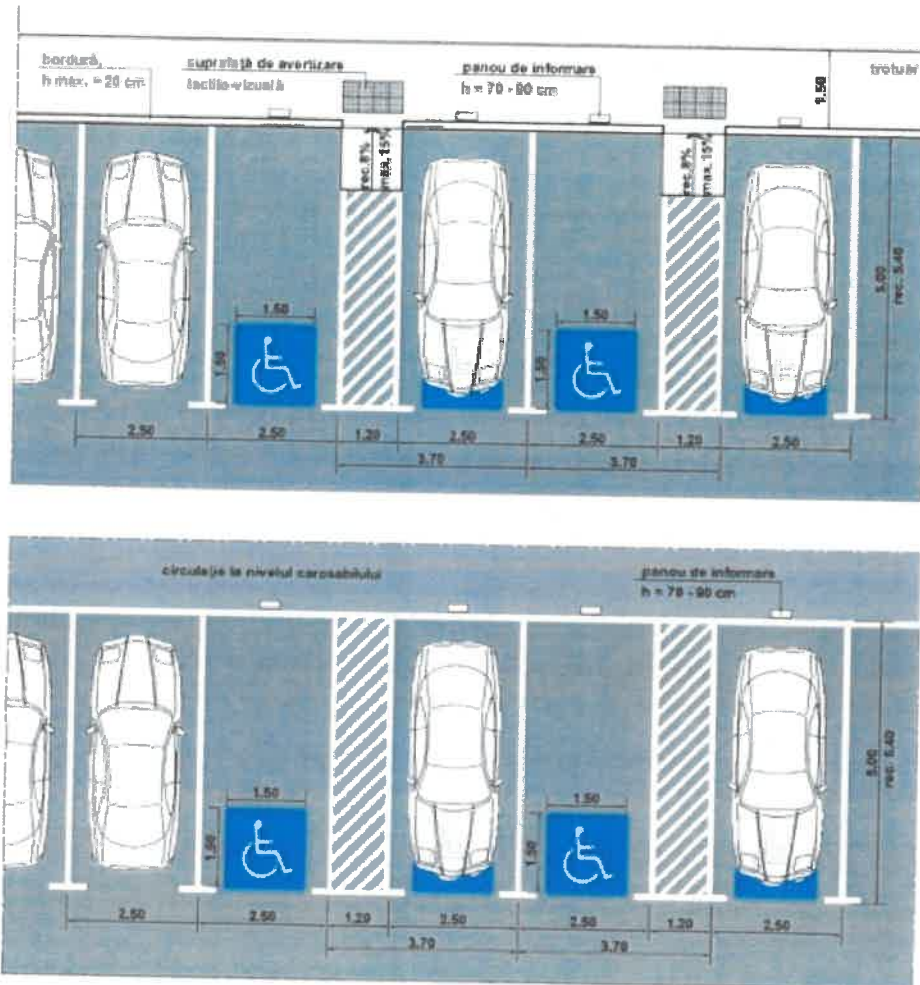


Fig. IV 18. Parcarea pe o direcție perpendiculară față de carosabil

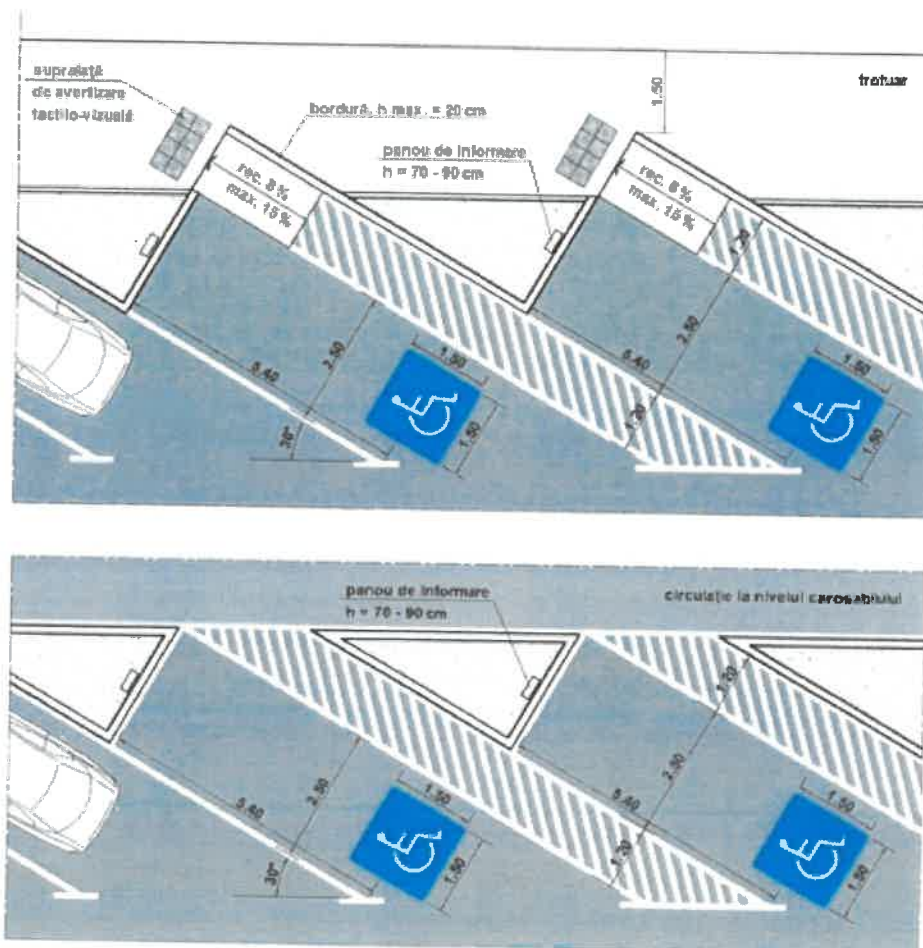


Fig. IV.19 Parcare la un unghi de 30° față de carosabil

40

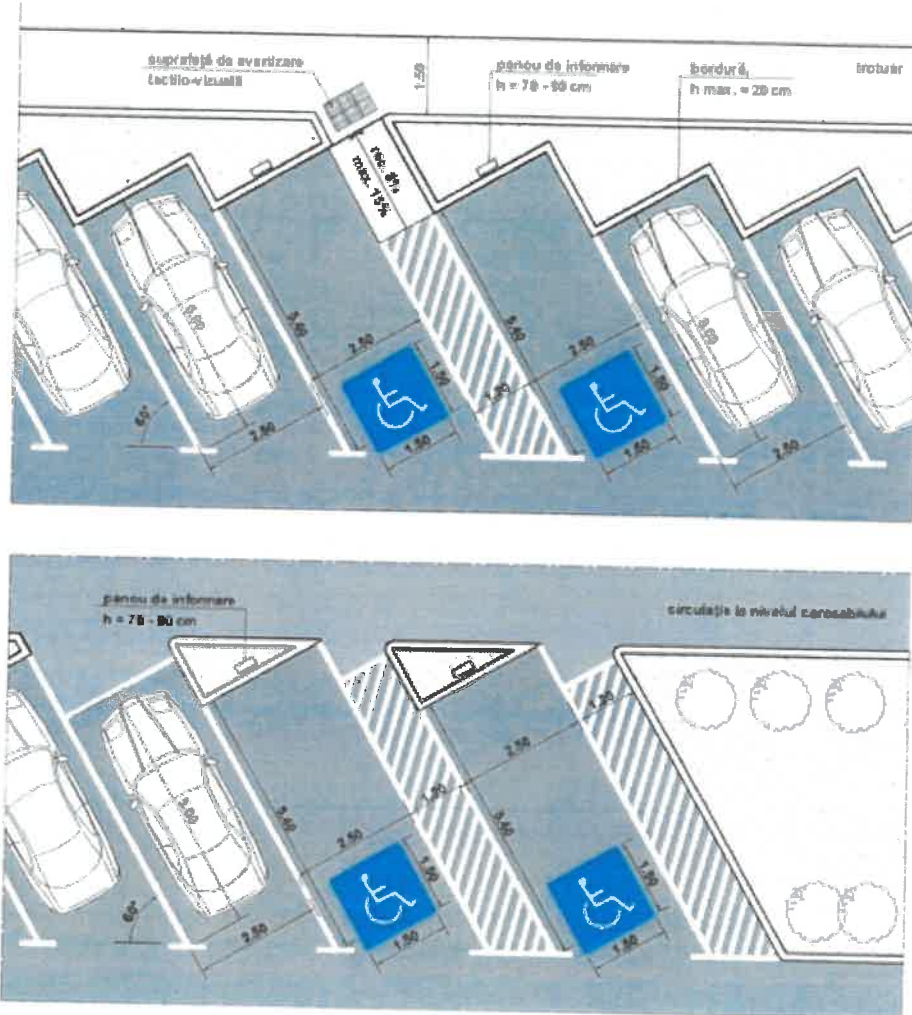


Fig. IV.20. Parcare la un unghi de 60° față de carosabil

IV.6.3. Parcaje subterane – prevederi suplimentare

- (1) Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate la primul nivel subteran de parcare față de nivelul de referință, în imediata vecinătate a ieșirii din parcare (către clădire sau către un spațiu exterior).
- (2) Se va asigura protecția circulației pietonale a utilizatorilor acestor locuri de parcare către zona de acces.
- (3) Deplasarea din parcare către accesul principal se poate realiza și cu ajutorul unor echipamente mecanice – ascensoare, rampe.
- (4) Panoul de acționare al echipamentelor pentru realizarea plății trebuie prevăzut la o înălțime cuprinsă între 80 cm și 1.00 m și amplasat de-a lungul unei căi de acces accesibile

Secțiunea 7 Ghidaje pentru orientare și alte sisteme de informare

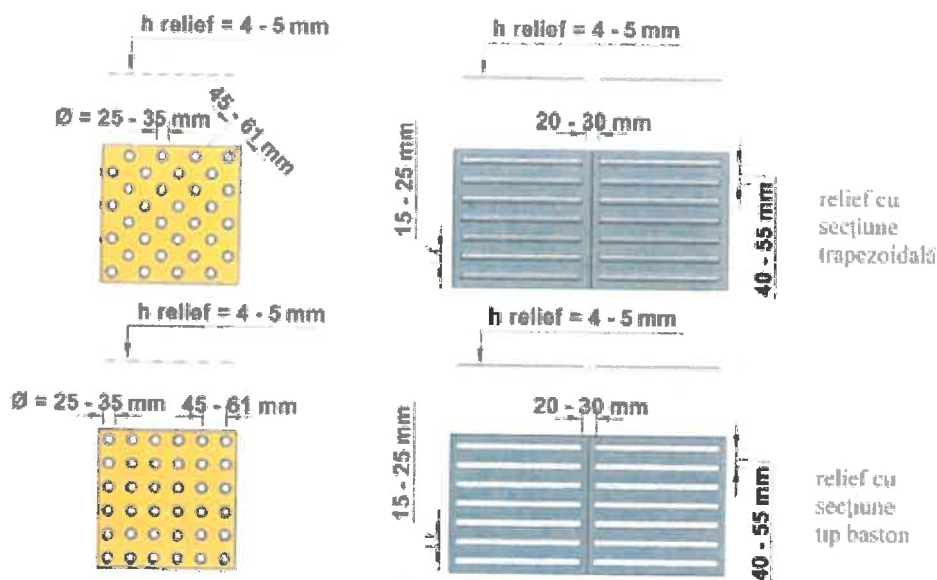
IV.7.1. Prevederi generale

- (1) În spații urbane complexe este necesară prevederea informațiilor vizuale, tactile și auditive pentru a asigura orientarea.
- (2) Orientarea poate fi facilitată prin diferențieri acustice, de materiale, de intensitate a luminii, de culoare.
- (3) Amplasarea intrărilor principale trebuie semnalizată în mod special.
- (4) Sistemele suplimentare precum intensitatea mai mare a luminii, contrastul sau informațiile tactile vor fi prevăzute în zonele de intersecție sau schimbare a direcției pentru a facilita orientarea.
- (5) Pentru persoanele cu deficiențe de vedere, dar care percep lumina, traseele de deplasare trebuie să fie mai intens luminate față de restul spațiului înconjurător.
- (6) Obiectele care produc zgomot, precum „tic-tac”-ul ritmic al ceasornicului, pot constitui o bună informație pentru orientarea persoanelor nevăzătoare. Persoanele care prezintă simultan mai multe tipuri de handicap – vedere/auz sau persoanele în vârstă cu probleme de dezorientare pot să beneficieze în mod particular de aceste elemente.

IV.7.2. Suprafețe tactilo-vizuale

- (1) În spații deschise, persoanele nevăzătoare au nevoie de o cale de deplasare tactilă sau o linie de ghidare tactilă pentru a se putea deplasa.
- (2) Suprafețele indicatoare tactilo-vizuale sunt elemente de pavaj sau pentru pardoseli, profilate care permit persoanelor care utilizează bastonul alb și sensibilitatea la călcare sau identificarea vizuală să obțină informații despre un anumit traseu sau despre prezența unui eventual pericol.

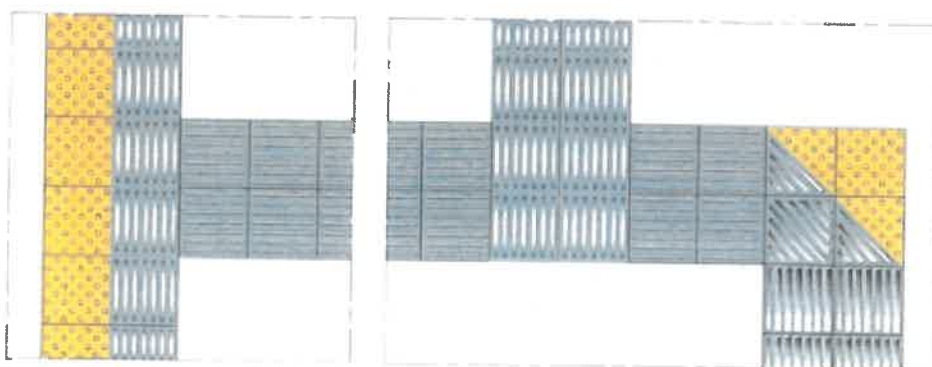
42



Semnalizare tactilo-vizuală de avertizare în cazul apropierii de o zonă periculoasă

Semnalizare tactilo-vizuală de direcționare pentru traseu în linie dreaptă, liber, fără schimbări de direcție sau pericole

(3) Atunci când pe parcursul traseelor apare pericolul accidentării din cauza diferenței de nivel (trepte, ascensoare, trotuare rulant etc.) trebuie prevăzute suprafețe de avertizare tactilo-vizuale cu amprentă specifică de culoare galbenă.



Exemple de compunere a traseelor accesibile cu ajutorul semnalizărilor tactilo vizuale

7.2. OFERTE VÂNZARE TERENURI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	740	195.000	264	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6	mai 2023
2	Eforie Nord, central	310	125.000	403	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&hartă=1&pagina=lista&imoidusr=233108	august 2023
3	Eforie Nord - str C-tin Brancoveanu	370	75.000	203	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx	august 2023
4	Eforie Nord - zona Hotel Coral, nc 101026	1.055	395.000	374	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html	iunie 2023
5	Eforie Nord, zona statia Petrom intre Republicii si Traian	1875	563.000	300	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hiddgd359hd8h37f231.html	iunie 2023
6	Eforie Nord, zona str. Meduzei	600	135.000	225	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html	august 2023

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6> - 264 euro/mp



OnlineRealEstate S.R.L.
Agenție
0725 717 757

+40
 Alege numărul pentru contact*
 Introduceți mesajul tău
 0 / 2000

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

Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare

Constanța (judet), Eforie Nord, Constanța (judet), Eforie, Constanța (judet)

195 000 €

264 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
5.737 RON /luna

Avans:
144.768 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Trimite mesaj](#)

[Salvați anunțul](#)

Prezentare generală

Suprafață **740 m²**
 Locație **urbana**
 Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip teren
 Dimensiuni
 Tip vânzător

[Cere informații](#)

[Cere informații](#)

[agenție](#)

Descriere

Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare, la 2 minute de centrul stațiunii, deschidere 20m, toate utilitățile, ideal construcție bloc locuințe, pensiune, hotel !

COMISION AGENTIE: 2%

Vizionarea se face în urma semnării unui contract de vizionare !

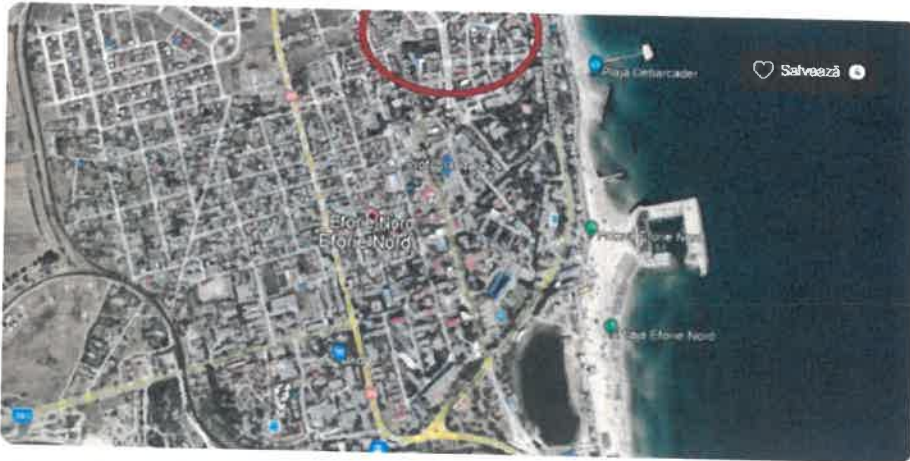


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&hartă=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 403 euro/mp

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp

125.000 €

Eforie-Nord, zona Centrală [Vezi hartă](#)



DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786 258 183
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp, la 300m de mare, toate utilitatile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 2. (P10525-Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE!!!

Specificații

ID Anunț: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren:	310 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	11 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

DESTINAȚIE

rezidential
de vacanta

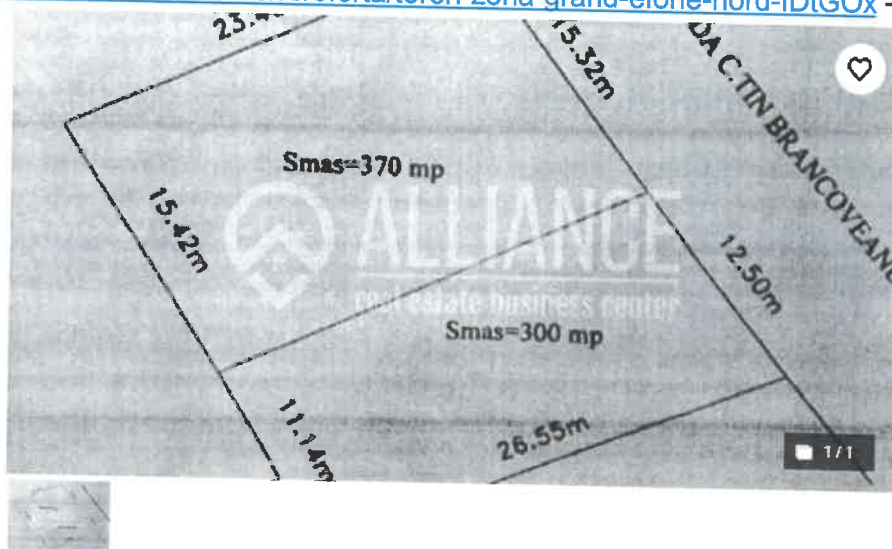
ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx> - 203 euro/mp



Marius Baciu
Agenție
0723 609 949

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

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

TEREN ZONA GRAND EFORIE NORD

Eforie, Constanta

75 000 €

203 €/m²

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
2.206 RON /luna

Avans:
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

- Suprafață: **370 m²**
- Tip teren: **intravilan**
- Locație: [Cere informații](#)
- Dimensiuni: [Cere informații](#)
- Vizionare la distanță: [Cere informații](#)
- Tip vânzător: **agenție**

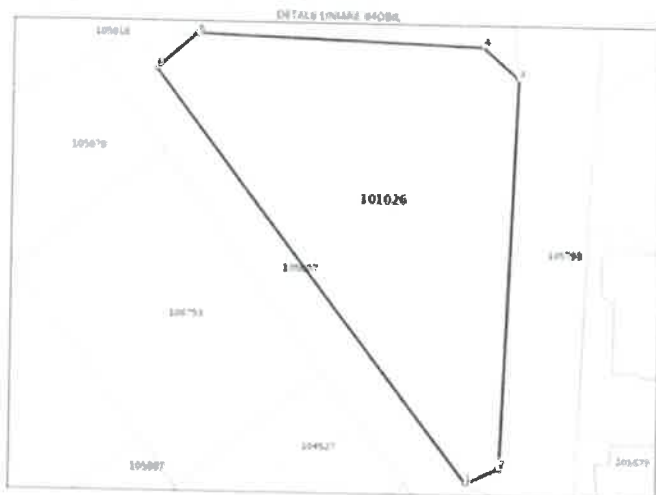
Descriere

Teren în suprafața de 370 mp. cu deschidere de 15.30 ml între Stația Peco și Sanatoriul Grand, ideal edificare casa de vacanță, rezidențial, pensiune, etc. Zona în plină dezvoltare cu acces către toate facilitățile oferite de stațiunea EFORIE NORD.

Particularități

- Gard: **nu**
- Media: **gaz, electricitate, canalizare, apă curentă**
- Tip acces: **asfaltat, pavat**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html> - 374 euro/mp



Date referitoare la teren						
Nr. in	Categorie folosinta	Ima. urban	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo
1	curti constructii	DA	1 055			

PRIVAT

lancu
Pe OLX din Iulie 2022
Activ pe 23 mai 2023

☎ 072 230 5661

Trimitte mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vandator >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de catre un vandator privat.
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Postat: 17 mai 2023

Teren 1055mp, cu front stradal 77m, la 10min mers până la plajă

395 000 € Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 055 m²

DESCRIERE

Regim Economic

- Folosire actuala a terenului: curti constructii
- Destinatie prin plan urbanism: case de vacanta, locuinte si dotari aferente
- Zone protejate: Nu

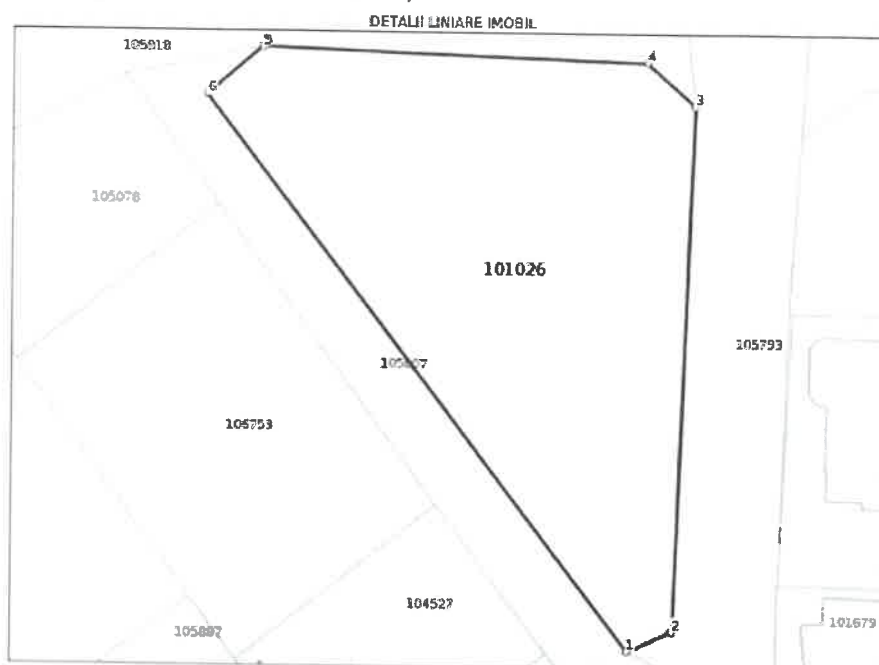
Regim Tehnic

- POT: propus 60%, max reg. 60%
- CUT: propus 3, max reg.2
- Suprafata: 1055m
- Front stradal: 77m
- Rețele de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaze
- Regim înălțime: P+3E

ID: 241603429

Vizualizări: 56

🚩 Raportează



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curte construcții	DA	1.055	-	-	-	



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm_source=oferte360.ro - 300 euro/mp

Teren intravilan 1875m

563 000 EUR negociabil

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

Specificatii

Suprafata terenului	1875,0 m ²	Front stradal	35
Numar fronturi	1	Destinatie	Comercial,De vacanta...
Amenajare strazi	Iluminat stradal,Pietruite	Utilitati generale	Apa,Canalizare,Curent,Gaz
Alte caracteristici	Acces auto,Oportunitati...		

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mail este validă?

[Adauga fisler ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

[Salvează ca favorit](#)

Descriere

Proprietar vand teren situat in intravilanul orasului Eforie Nord, zona statiei Petrom, intre str.Republicii si str.Traian.

Terenul este liber si beneficiaza de toate utilitatile.

Se preteaza pentru bloc sau hotel.

POT=40%, iar pentru locuinte cu dotari la parter=50%, CUT=0,8

Dimensiunea terenului 35/51

Regim inaltime P+3

Pretul este usor negociabil.

Nu deranjati inutil.

Tel.: 0721.246.111

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html> - 225 euro/mp



 **Murtaza Negivetin**
Agenție
0752 102 222

+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

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

teren de vanzare in Eforie Nord

 Eforie, Constanta

135 000 €

225 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
3.972 RON /luna

Avans:
100.238 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

 Suprafață	600 m²	 Tip teren	Cere informații
 Locație	urbana	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agentie

Descriere

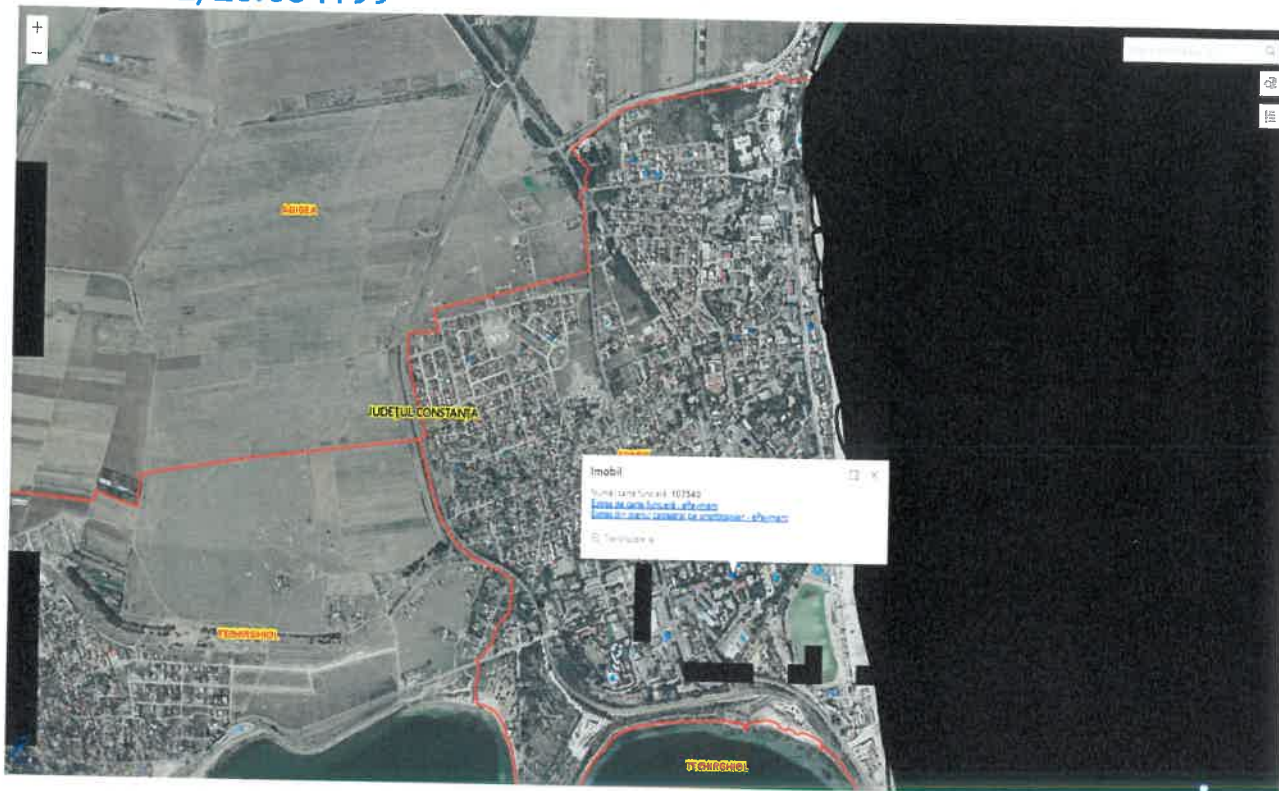
COD VT 10 Agentia Euroempire Imobiliare vă propune spre vânzare un teren intravilan constructibil în suprafață de 600 mp, în stațiunea Eforie Nord zona Steaua de Mare avand o deschidere de 24 m, Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case/vile/pensiuni în continuă dezvoltare. Utilitățile se afla la limita lotului. Conform certificatului de urbanism coeficientii sunt urmatorii: Procent de ocupare 45%;Regim de inaltime P+3E ,cadastru si intabulare pret 135000 euro*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei
Vizionările se fac în baza unui Contract de vizionare

Particularități

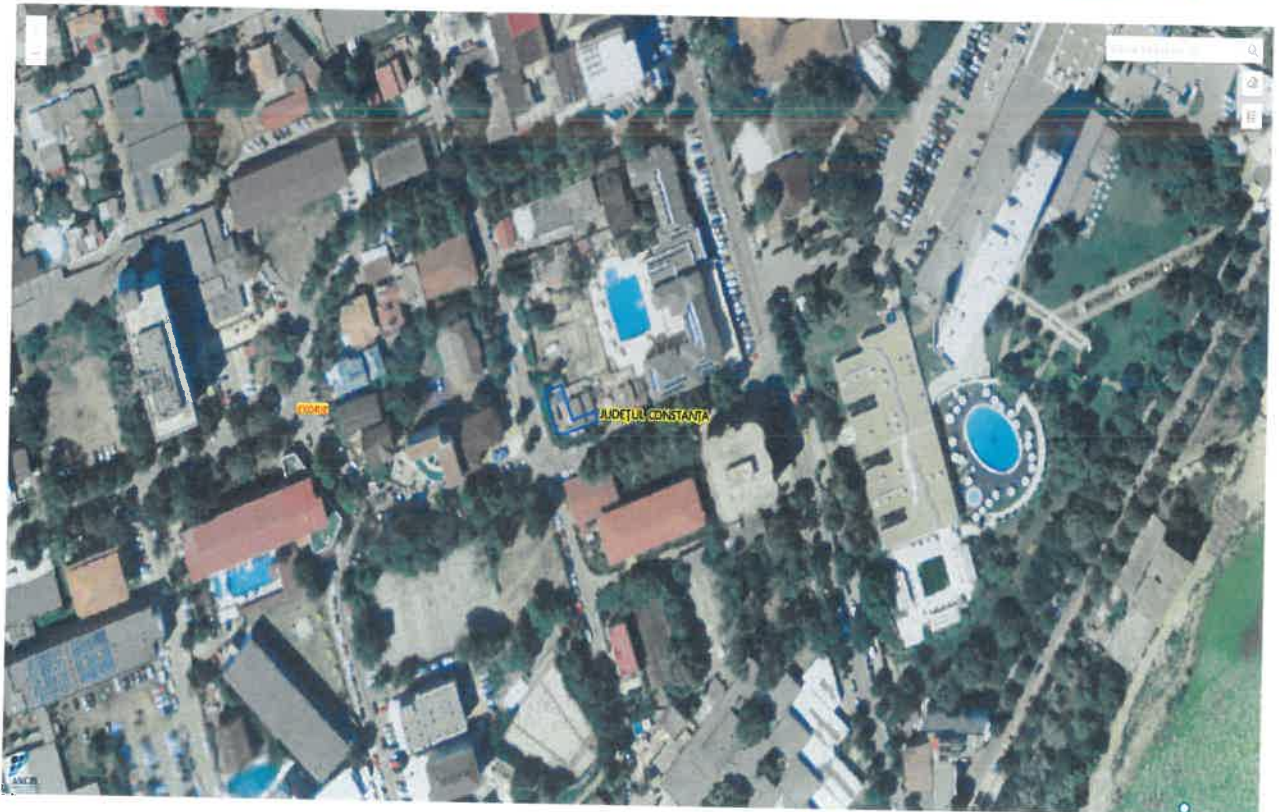
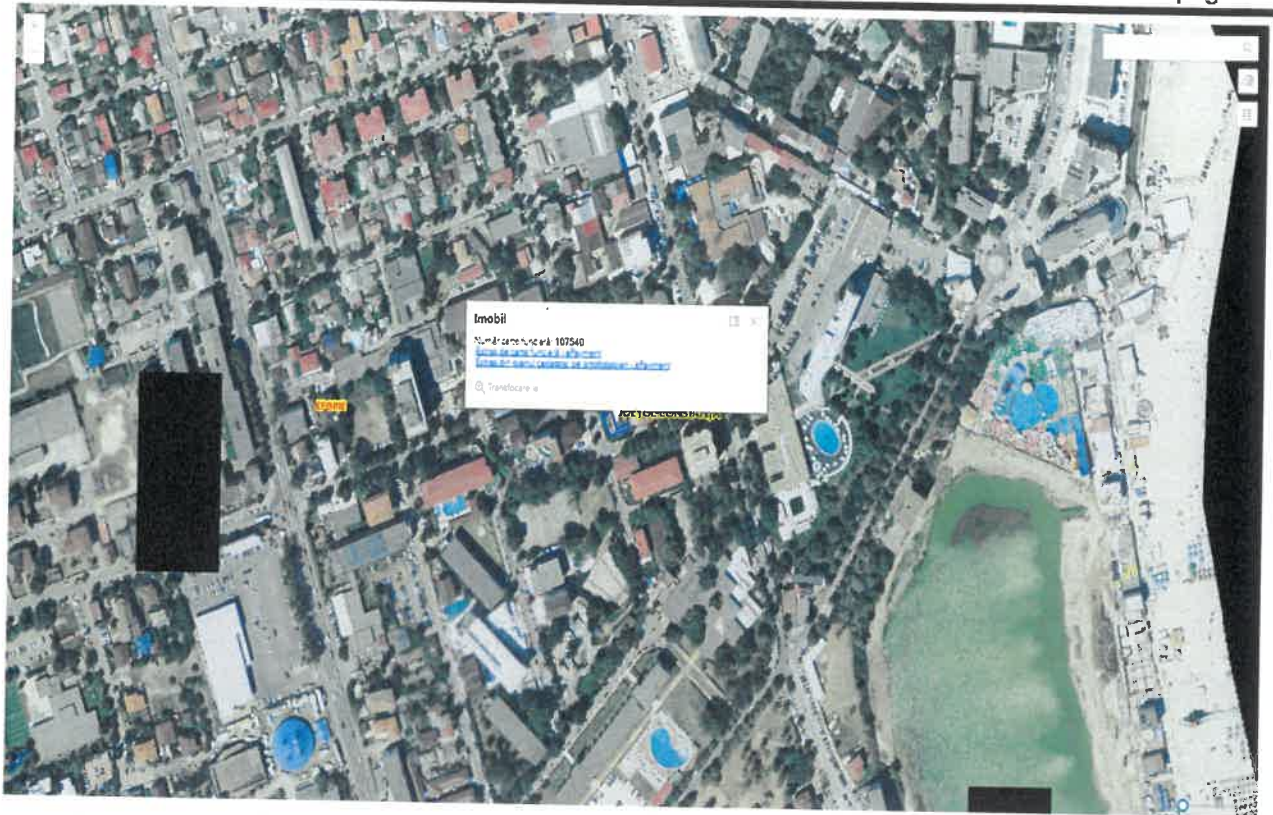
Gard	nu
Medie	fără informații
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără informații

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:

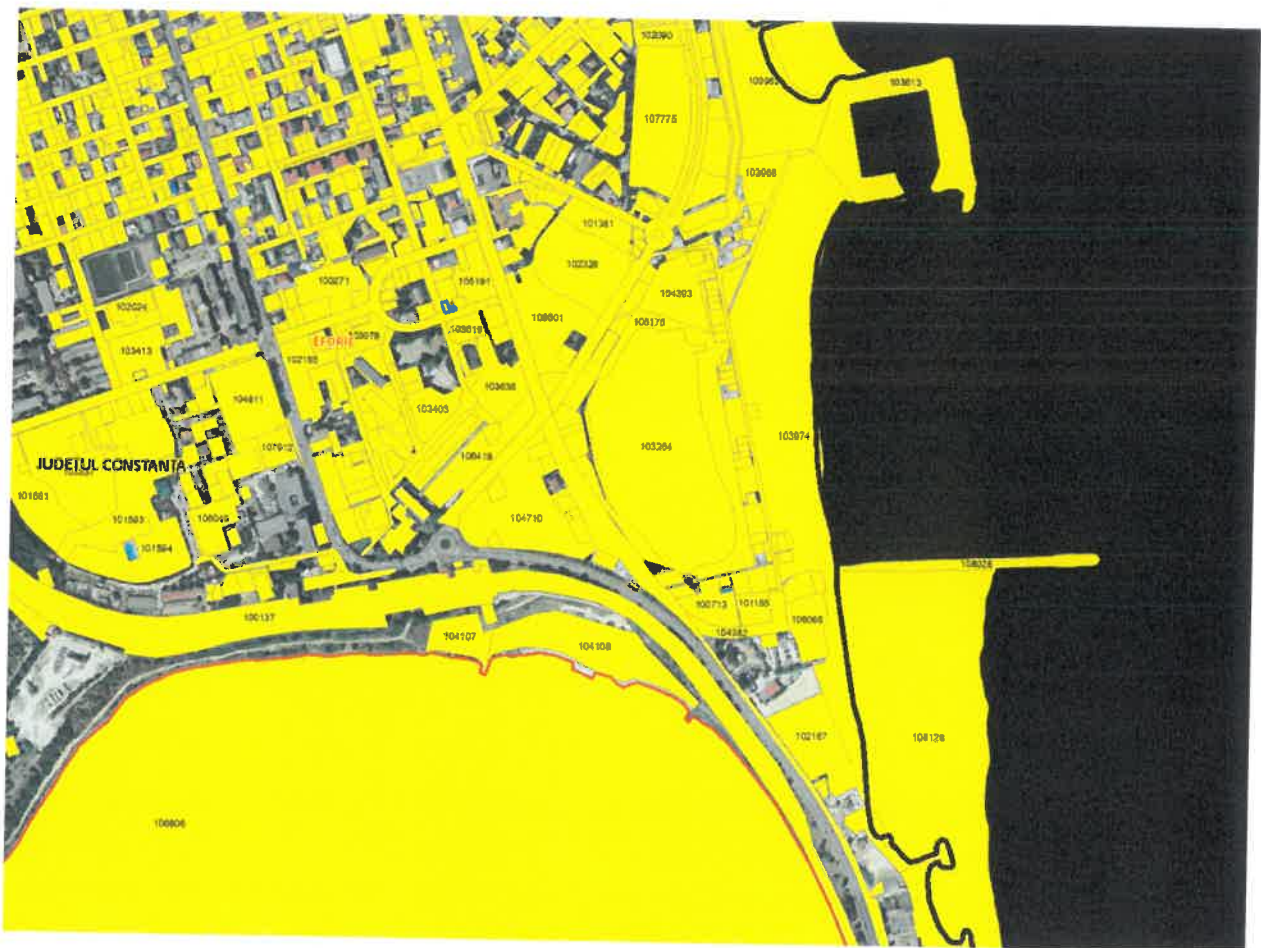
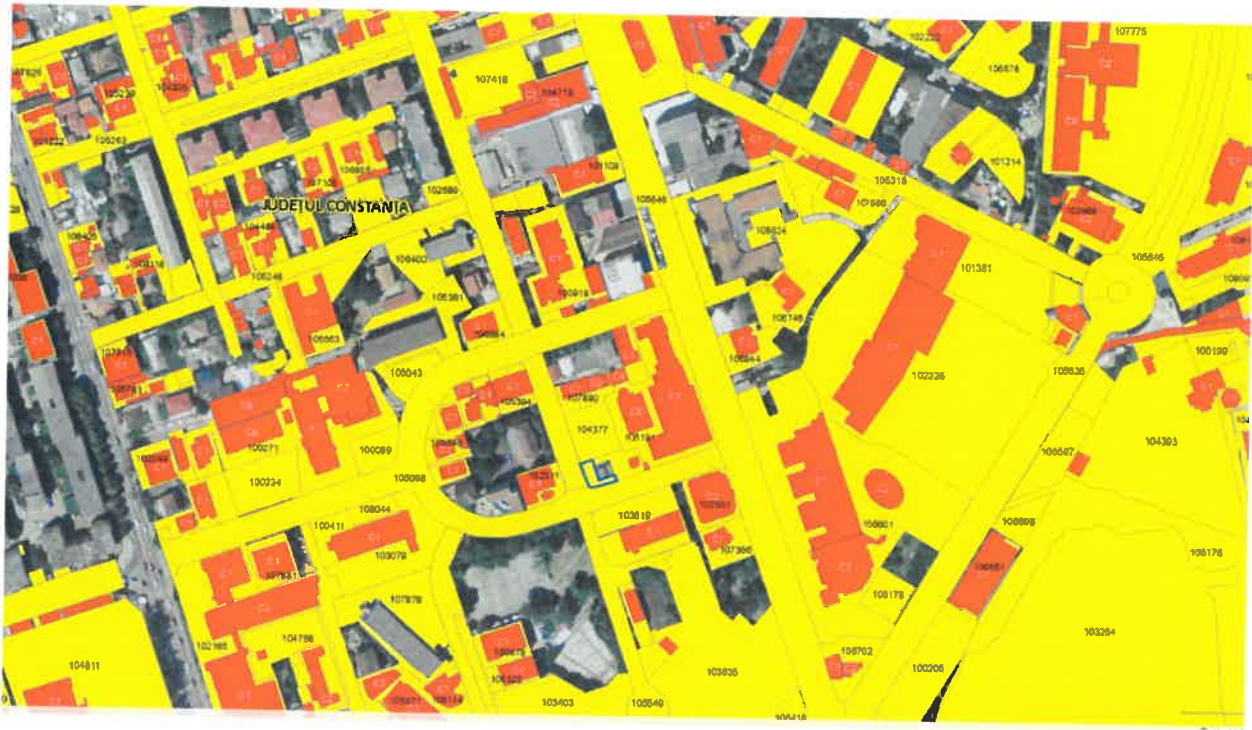
44.061602, 28.634199



Evaluare teren de 146 m² - în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu f.n, IE 107540, Jud. Constanța, CP 905350
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie







Evaluare teren de 146 m² - în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu f.n, IE 107540, Jud. Constanța, CP 905350
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT:

FOTO

Foto imobil și vecinătăți -

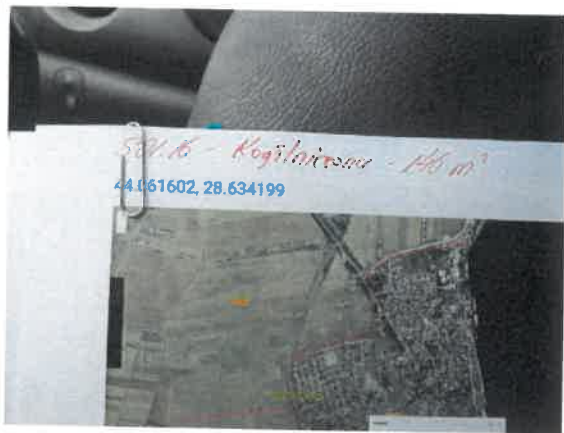


Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6



Foto nr. 7



Foto nr. 8



Foto nr. 9



Foto nr. 10



Foto nr. 11



Foto nr. 12



Foto nr. 13



Foto nr. 14



Foto nr. 15

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



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA

nr. 303 din 29.11.2023

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Mihail Kogălniceanu f.n., în suprafață de 146 mp, identificat cu I.E. 107540

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al Direcției Administrare Domeniul Public și Privat,
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 16/31.01.2022 numărul de inventar 4664;
- H.C.L. nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la H.C.L. nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- Extras de carte funciară pentru informare emis de OCPI Constanța în dosarul 51626 pentru imobilul cu I.E. 107540;
- H.C.L. nr. 167/29.07.2022 privind aprobarea oportunității concesiunii prin licitație publică a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. 23 August colt cu strada Mihail Kogălniceanu, lotul 90 parțial din parcelarea Eforia Spitalelor Civile, în suprafața totală de 226 mp cu destinația de parcare;
- Terenul se află în zona de impozitare A - Eforie Nord
În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. h), precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu f.n., în suprafață de 146 mp identificat cu I.E. 107540. Conform H.C.L. nr. 167 / 29.07.2022 terenul are destinația de parcare. Pe acest teren se va asigura servitute pentru postul trafo învecinat cu acest teren.

Art. 2. La data adoptării prezentei încetează valabilitatea H.C.L. nr. 167 din 29.07.2022.

Art. 3. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplină în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite D.A.D.P.P.

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

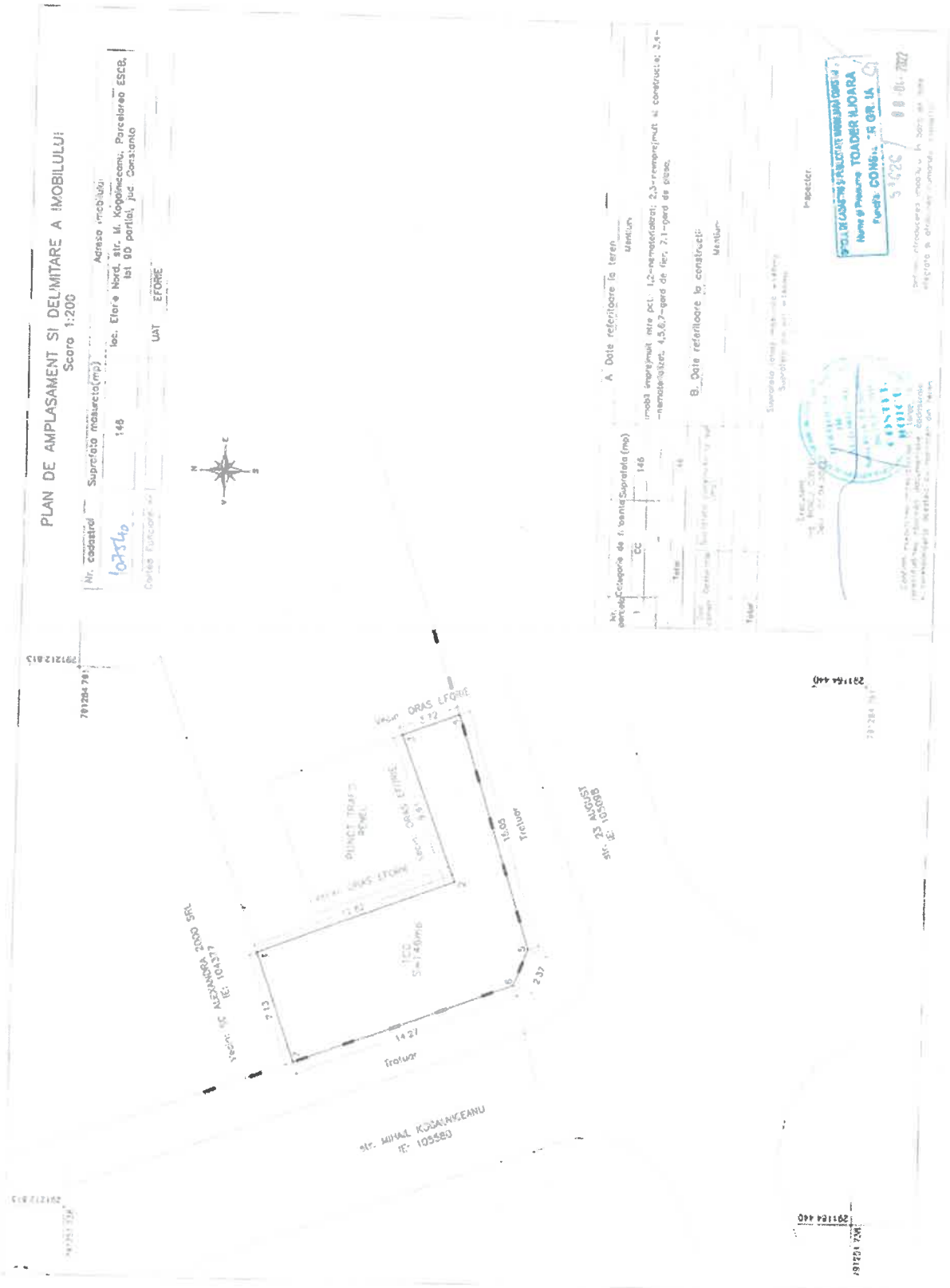
Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...15... voturi "pentru", voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRU GIGI-CHRISTIAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ROMANIA, Jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979, www.primarieeforie.ro





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

ÎNȘTIINȚARE

în atenția Boicu Costel

având reședința în Loc. Constanta, Bdul Tomis, Nr. 143 A, B; Institutul de Proiectari, Et. 10, Ap. cam. 6,
Jud. Constanta

În conformitate cu art. 163 din Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă înștiințăm că la data de oia am procedat la afșarea prezentei, nefiind îndeplinite condițiile de înmănare a încheierii din dosarul cu nr. 51626 / anul 2022, aflat pe rolul B.C.P.I. Constanta, cu sediul în STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Vă comunicăm că sunteți în drept să vă prezentați după o zi de la afșarea prezentei, dar nu mai mult de 7 zile, pentru înmănarea încheierii la sediul subunității postale în zilele lucrătoare între orele De asemenea menționăm că, în cazul în care, fără motive temeinice, nu vă prezentați pentru comunicarea actelor în termenul de 7 zile, actele de procedură se vor considera comunicate la împlinirea acestui termen.

Agent însărcinat cu înmănarea:
(nume, prenume, funcția)

Semnătura



12 APR 2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
Adresa: STR. MIHAIL VITEAZU NR. 26 COD POSTAL 90068 / CONSTANȚA JUDEȚULUI CONSTANȚA

Destinatar: Boicu Costel,
Loc. Constanta, Bdul Tomis, Nr. 143 A, B1,
Institutul de Proiectari, Et. 10, Ap. cam. 6, Jud.
Constanta

DOSAR nr. 51626 / anul 2022

COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 51626 din data de 04-04-2022

Stimată doamnă / stimat domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 51626 din data de 04-04-2022, emisă de către
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta.



00114611490

Incheiere Nr. 51626 / 04-04-2022



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

Dosarul nr. 51626 / 04-04-2022

INCHEIERE Nr. 51626

Registrator: Irina Hreniuc

Asistent: FLORENTINA DODE

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat în Loc. Eforie Sud, Str. Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de ORASUL EFORIE;
- Act Administrativ nr.6029-1-AI/04-03-2022 emis de ORASUL EFORIE;
- Act Administrativ nr.16/31-01-2022 emis de ORASUL EFORIE;
- Act Administrativ nr.7732/23-03-2022 emis de ORASUL EFORIE;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrotor în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107540
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE, domeniu privat mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107540 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS EFORIE
BOICU COSTEL

*1) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registrotorul-sef

Data soluționării,
12-04-2022

Registrator
Irina Hreniuc

Asistent Registrotor,
FLORENTINA DODE

12 APR 2022

*1) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107540 Eforie

Nr. cerere 31626
Zona 04
Luna 04
Anul 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu, Jud. Constanta, Parcelarea ESCB, lot 90 partial

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107540	146	Teren împrejmuit; imobil împrejmuit intre pct 1,2-nematerializat, 2,3-nemprejmuit si constructie; 3,4-nematerializat, 4,5,6,7-pard de fier, 7,1-gard de plasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51626 / 04/04/2022	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 7732, din 23/03/2022 emis de ORASUL EFORIE, Act Administrativ nr. 6029-1-A1, din 04/03/2022 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 16, din 31/01/2022 emis de ORASUL EFORIE;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE, CIF:46177940

C. Partea III. SARCINI

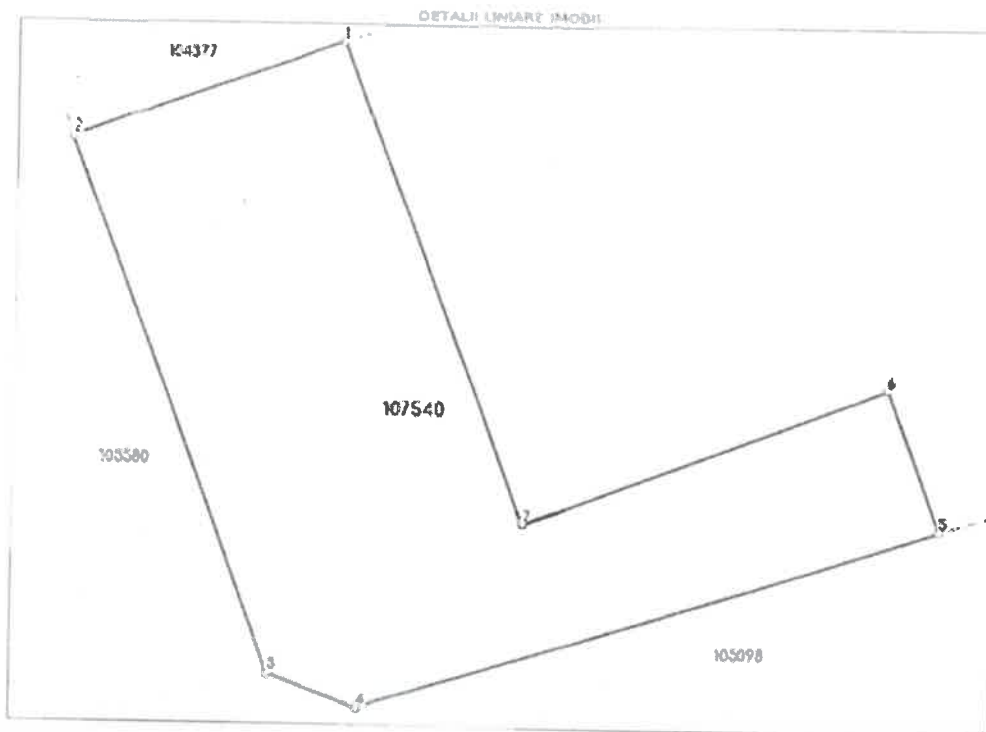
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 107540 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107540	146	imobil împrejmuit între pct. 1,2-nematerializat; 2,3-nemprejmuit și construit; 3,4 nematerializat; 4,5,6,7-gard de fier; 7,3-gard de piatră.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intre vârstă	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	146	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.13
2	3	14.273
3	4	2.367
4	5	15.053
5	6	3.719
6	7	8.613

Carte Funciară Nr. 107540 Comuna/Oras/Municipiu Eforie

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
7	1	12.819

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanțe dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării:

11-04-2022

Data eliberării:

11

Asistent Notarului,

FLORENTINA BODE,

(paraia și semnătura)

Referent:

Referent
GHIRANA
REFERENT

12. APR. 2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107540 / UAT Eforie



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

Nr. cerere	51026
Ziua	04
Luna	04
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107540 / UAT Eforie

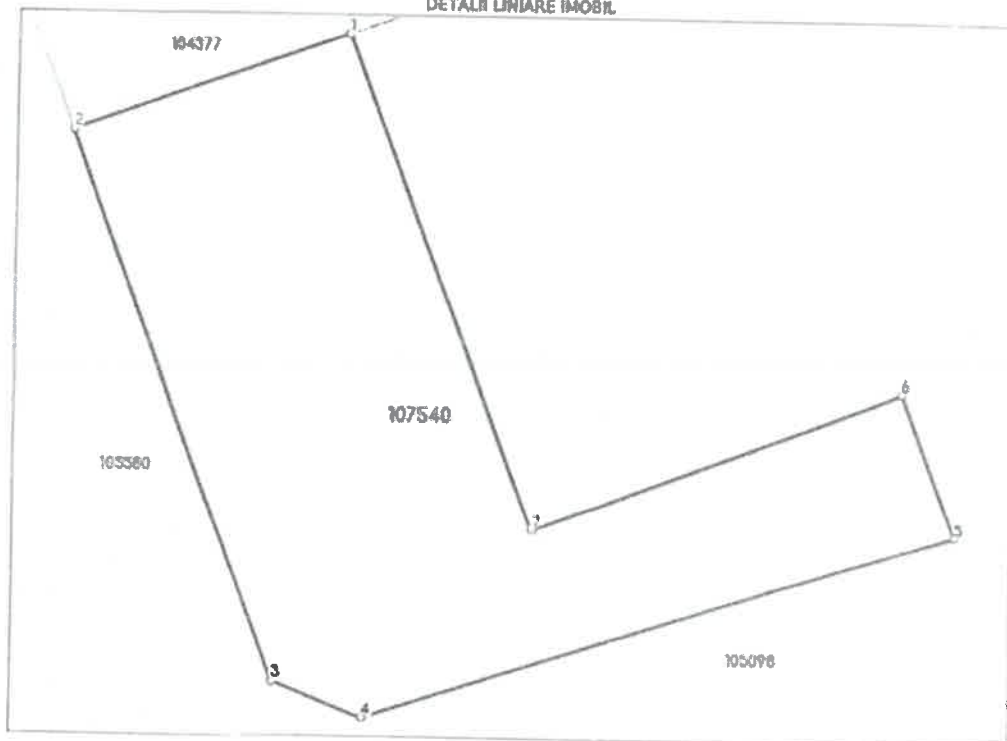
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Mihail Kogălniceanu, Jud. Constanta,
Parcelarea ESCB, lot 90 partial

Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
107540	146	imobil împrejmuit între pct: 1,2-nematerializat; 2,3-nemprejmuit si constructie; 3,4-nematerializat; 4,5,6,7-gard de fier; 7,1-gard de plasa;

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107540 / UAT Eforie
Incastrare in zonă
scara 1:500*



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

Pagina 2 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107540 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra viuan	Suprafața (mp)	Terță	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	146			
TOTAL:			146			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.13
2	3	14.273
3	4	2.367
4	5	15.053
5	6	3.719
6	7	9.613
7	1	12.818

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 08-04-2022
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,
ILIOARA TOADER







ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 342 din 29.12.2023

În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL EFORIE, cu sediul în Județul CONSTANȚA, orașul EFORIE localitatea EFORIE SUD, strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 35629-9 din 28.12.2023;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în Județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poștal 905350, Strada MIHAIL KOGĂLNICEANU, nr. -, PARCELAREA ESCB, LOT 90 PARȚIAL, sau identificat prin Cartea funciară 107540 EFORIE, având nr CAD. 107540

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002 și 43/2022 ale MGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

în conformitate cu prevederile Legei nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAȘ EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 107540 eliberat sub cerere nr. 250321 /12.12.2023. Conform H.C.L. nr. 303 din 29.11.2023 se va asigura servitute pentru postul trafo învecinat cu acest teren.

Sarcini: nu sunt.

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- Zone protejate: se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001
- Interdicții temporare (definitive) de construire: conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți - construcții conform extrasul de carte funciară nr. 107540 eliberat sub cerere nr. 250321/12.12.2023. Conform H.C.L. nr. 303 din 29.11.2023 se va asigura servitute pentru postul trafo învecinat cu acest teren.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Imobilul este încadrat în zona IIA conform PUG Eforie și RLU aferent.

- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement; parterul construcțiilor va fi de regulă comercial sau alimentație publică cu înălțime de minim 3,5 m.

- UTILIZĂRI INTERZISE: construcții industriale și depozitare; se interzice construirea sau extinderea construcțiilor pe o fâșie de teren de 25 m alăturată de ambele părți a căii ferate între intersecția acestora cu str. 23 August și stația CF; sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.

- Terenul face parte din zona de impozitare A

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 342 DIN 29.12.2023

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) - maxim 50%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2
- Suprafața terenului : 146 mp.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : este interzisă construirea pe parcele mai mici de 250 mp. Deschiderea minimă a parcelei pentru a se putea construi este de 10 m. In zona turistică nu se admit parcele pentru comert agrement mai mici de 100m.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) - construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil, și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din Anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale
- Regim de înălțime: maxim patru niveluri - P+3E; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : se vor reface colorii fațadelor construcțiilor turistice și de alimentație publică existente ; se va promova numai arhitectură de calitate în această zonă. Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țigle sau oțane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe străzile MIHAIL KOGĂLNICEANU și 23 AUGUST. Circulația pietonilor se realizează pe trotuarele aferente străzilor MIHAIL KOGĂLNICEANU și 23 AUGUST. Accesurile auto și pietonale se realizează din străzile MIHAIL KOGĂLNICEANU și 23 AUGUST.
- Parcelele necesare se vor realiza în interiorul limitei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996. Pentru funcțiuni turistice se va asigura 1 loc de parcare la 3 locuri de cazare în incinta parcelei.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare)
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmi ghimpată, etc.) Se recomandă ca împrejmuirile, porțile, portalurile să fie adaptate specificului dobrogean. Sunt interzise gardurile mai înalte de 3,80 m închise la stradă. La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate loturi construibile numai loturile :
 - a) cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri îngruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 100 mp pentru clădiri îngruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent : nu este cazul ;

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada MIHAIL KOGĂLNICEANU Parcelarea ESCB, LOT 9 parțial, în suprafață de 146 mp, identificat cu IE 107540 NU ESTE CONSTRUIBIL conform acte menționate în extrasul de carte funciară eliberat sub cerere nr. 250321/12.12.2023. În cazul în care IE 107540 se alipește cu alta parcela adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, acesta devine construibil.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

VĂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 107540 CONFORM H.C.L. NR. 303/29.11.2023

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM.

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA - Strada Unirii nr. 23**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva CIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelucrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării la care a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la începerea cererii pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizarea a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 342 DIN 29.12.2023

5-CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE vs fișa/ședea de urmărirea documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):** - D.T.A.C. - D.T.O.E. - D.T.A.D.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă - gaze naturale
- canalizare - telefonizare
- alimentare cu energie electrică - caldritate
- alimentare cu energie termică - transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu - protecția civilă (după caz) - sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale orașului (copie):

d.4) studii de specialitate:

- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului**
- f) **dovada privind echilibrul taxelor legale**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Robert Nicolae ȘERBAN

SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Mihai - Andrei SIMION

Intocmit,

Inspector superior
Otilia NEGREA

Achitat taxa de: , conform chitanței Serie/nr. (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/pin poșta la data de 29.12.2023

3.

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 342 DIN 29.12.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea

Certificatul de Urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței Serie/nr. din
Transmis solicitantului la data de

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 342 DIN 29.12.2023