



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE PH  
REGISTRUL  
NR. 93  
DATA 21.03.2024

**ROIECT DE HOTARARE**

privind aprobare cerere nr. 3979/13.02.2024 - Oprea Mandita  
in baza Legii nr. 550/2002

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Avand in vedere:

- Cererea nr. 3979/13.02.2024 a numitei Oprea Mandita;
- Dosarul nr. 4413/212/2022;
- Dosarul nr. 11668/212/2020;
- Dosarul nr. 26585/212/2020;
- Spatiul este ocupat de aceeași persoană din anul 2000 care a achitat chiria la zi;
- H.C.L. nr. 63/30.03.2011;
- art.581 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- starea de indiviziune privind construcția;
- UAT Eforie a instrăinat terenul către titularul cererii;
- nu există acces la spațiu;
- Legea nr. 550/2002;
- HG nr. 1341/2002 ;
- Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4719/19.02.2024 ( nr. crt. 6 ).

In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b, precum și ale art. 139 alin (3) lit g din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

**PROPUNE SPRE APROBARE:**

**Art.1.** Se aproba cererea nr. 3979/13.02.2024 a numitei Oprea Mandita in vederea stingerii litigiilor de pe rolul instantei de judecata ce fac obiectul Dosarelor nr. . 4413/212/2022, nr. 11668/212/2020 si nr. 26585/212/2020.

**Art.2.** Se aproba ca vanzarea spatiului situat in Eforie Nord, str. Brizei, nr. 5 identificat cu IE 106656-C1 catre Oprea Mandita sa se faca in temeiul Legii nr. 550/2002 de catre Comisia constituita in baza Legii nr. 550/2002.

**Art.3.** Se insuseste Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4719/19.02.2024 ( nr. crt. 6 ).

**Art.4.** Se imputernicește reprezentantul Consiliului Local Eforie sa sustina in Comisia infiintata in baza Legii nr. 550/2002 vanzarea directa a spatiului specificat la art.2. catre Oprea Mandita.

**Art.5.** Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

**Art.6.** Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

PRIMAR,  
SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

---

**R A P O R T**

Referitor proiect de hotarare privind aprobare cerere nr. 3979/13.02.2024  
- Oprea Mandita in baza Legii nr. 550/2002

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

- Cererea nr. 3979/13.02.2024 a numitei Oprea Mandita prin care solicita cumpararea spatiului situat la parterul cladirii din Eforie Nord, str. Brizei, nr. 5; in cerere specifica faptul ca renunta la actiunile promovate in instanta impotriva Orasului Eforie fara nici un fel de pretentie, in situatia in care solicitarea de cumparare a spatiului se solutioneaza favorabil.
- Dosarul nr. 4413/212/2022 – obiect; constatarea imbunatatirilor efectuate de solicitanta la spatiul situat in Eforie Nord, str. Brizei, nr. 5, stadiu-fond;
- Dosarul nr. 11668/212/2020 – obiect: evacuarea solicitantei din spatiul situat in Eforie Nord, str. Brizei, nr. 5, stadiu-suspendat pana la solutionarea Dosarului nr. 4413/212/2022;
- Dosarul nr. 26585/212/2020;
- Spatiul este ocupat de aceeaasi persoana din anul 2000 care a achitat la zi;
- H.C.L. nr. 63/30.03.2011;
- art.581 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

*Lucrările autonome cu caracter durabil efectuate cu bună-credință*

*În cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de bună-credință, proprietarul imobilului are dreptul:*

- a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, plătiind, la alegerea sa, autorului lucrării fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării; sau*
- b) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.*

- starea de indiviziune privind constructia - spatiul se afla la parterul imobilului P+1E, la etaj fiind locuinta proprietatea solicitantei;
- UAT Eforie a instrainat terenul catre titularul cererii – terenul aferent imobilului situat in Eforie Nord, str. Brizei, nr. 5 este proprietatea solicitantei;
- nu exista acces la spatiu accesul la spatiu se face pe terenul proprietatea solicitantei;
- Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local;
- HG nr. 1341/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4719/19.02.2024 ( nr. crt. 6 ) prin care se stabileste valoarea de piata a constructiei de 17.900 euro ( fara T.V.A.).



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

---

Se propune:

- aprobarea cererii nr. 3979/13.02.2024 a numitei Oprea Mandita in vederea stingerii litigiilor de pe rolul instantei de judecata ce fac obiectul Dosarelor nr. . 4413/212/2022, nr. 11668/212/2020 si nr. 26585/212/2020;

- vanzarea spatiului situat in Eforie Nord, str. Brizei, nr. 5 identificat cu IE 106656-C1 catre Oprea Mandita sa se faca in temeiul Legii nr. 550/2002 de catre Comisia constituita in baza Legii nr. 550/2002;

- insusirea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4719/19.02.2024 ( nr. crt. 6 );

- imputernicirea reprezentantului Consiliului Local Eforie sa sustina in Comisia infiintata in baza Legii nr. 550/2002 vanzarea spatiului catre Oprea Mandita.

Din punct de vedere tehnic raportul DADPP este favorabil.

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

Director Executiv,

Manea Daniel

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



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

**REFERAT DE APROBARE**

la proiect de hotarare privind aprobare cerere nr. 3979/13.02.2024 - Oprea Mandita  
in baza Legii nr. 550/2002

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

- Cererea nr. 3979/13.02.2024 a numitei Oprea Mandita;
- Dosarul nr. 4413/212/2022;
- Dosarul nr. 11668/212/2020;
- Dosarul nr. 26585/212/2020;
- Spatiul este ocupat de aceeasi persoana din 2000 care a achitat chiria la zi;
- H.C.L. nr. 63/30.03.2011;
- art.581 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- starea de indiviziune privind constructia;
- UAT Eforie a instrainat terenul catre titularul cererii;
- nu exista acces la spatiu;
- Legea nr. 550/2002;
- HG nr. 1341/2002 ;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4719/19.02.2024 ( nr. crt. 6 ).

Se propune:

- aprobarea cererii nr. 3979/13.02.2024 a numitei Oprea Mandita in vederea stingerii litigiilor de pe rolul instantei de judecata ce fac obiectul Dosarelor nr. . 4413/212/2022, nr. 11668/212/2020 si nr. 26585/212/2020;
- vanzarea spatiului situat in Eforie Nord, str. Brizei, nr. 5 identificat cu IE 106656-C1 catre Oprea Mandita sa se faca in temeiul Legii nr. 550/2002 de catre Comisia constituita in baza Legii nr. 550/2002;
- insusirea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4719/19.02.2024 ( nr. crt. 6 );
- imputernicirea reprezentantului Consiliului Local Eforie sa sustina in Comisia infiintata in baza Legii nr. 550/2002 vanzarea spatiului catre Oprea Mandita.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobare cerere nr. 3979/13.02.2023.

PRIMAR,  
SERBAN Robert-Nicolae

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

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



**R O M Â N I A**  
**J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A**  
**O R A Ş U L E F O R I E**  
**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 cererii nr. 3979 / 13.02.2024 - Oprea Măndița în baza Legii nr. 550/2002*

Avand in vedere

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

- **Dna. Oprea Mandita sa fie de acord cu achitarea tuturor debitelor sale catre UAT Eforie, inclusiv cheltuieli de judecata generate de litigiile deschise, mai ales tinand cont de faptul ca pe rolul instantei se afla un dosar civil avand ca obiect evacuare; Dupa ce aceasta face dovada achitarii celor de mai sus, propunem initierea prezentului PH;**
- Prin prezentul proiect de hotarare **nu se poate conditiona in vreun fel vanzarea "sa se faca dnei ..."** ceea ce ar duce cu gandul la o influentare a deciziei comisiei constituita in baza Legii nr. 550/2002;
- Art 4 din proiect propunem a fi eliminat.

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

Mareș



NR: 3979  
DATA: 13/02/2024  
COD: 6D12

Ana Ionescu  
P.H. Rap  
Jh

**Către: UAT EFORIE PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI EFORIE ȘI PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE**, cu sediul în orașul Eforie, Str. Progresului nr.1, Jud. Constanța

Având în vedere:

- Dorința de a cumpăra imobilul situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, în suprafață de 27,50 mp jud. Constanța, respectiv, partea de clădire situată la parterul construcției din str. Brizei nr.5, în suprafață de 27,50 mp

**OPREA MĂNDIȚA**, domiciliată în Eforie Nord, oraș Eforie, str. Brizei nr.5, Jud. Constanța, având CNP 2580726132805, formulez:

### MEMORIU

**În fapt**, petenta mă legitimez în calitate de locatară a imobilului situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, în suprafață de 27,50 mp, având în vedere contractul de închiriere nr. 695 din 11.05.2011, încheiat cu locatoarea, SC UTILSERV'96 S.R.L".

Etajul clădirii situată în orașul Eforie, Stațiunea Eforie Nord, pe str. Brizei nr. 5, jud. Constanța, cu regim de înălțime P +1, este proprietatea subsemnatei, cumpărat în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 555/24.07.2006, încheiat cu UTILSERV 96 SRL.

Tot petenta, am dobândit prin contractul de vânzare cumpărare nr. 826/13.11.2019 încheiat cu UAT- Orașul Eforie, bunul imobil teren situat în intravilanul localității Eforie Nord, str. Brizei nr. 5 jud. Constanța, în suprafață totală de 146 mp, precum și bunul imobil teren situat în intravilanul localității Eforie Nord, str. Brizei nr. 5 jud. Constanța, în suprafață totală de 54 mp.

Incepând cu anii 2000, petenta, am posedat în mod continuu imobilul situat în Orașul Eforie, stațiunea Eforie Nord, pe str. Brizei, nr.5, Jud. Constanța.

Imobilul, spațiu comercial în suprafață de 27,50 mp, situat în Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, face obiectul Contractului de închiriere nr. 695/11.05.2011. Acest spațiu comercial se află sub locuința petentei, proprietate personală, dobândită prin contractul de vânzare cumpărare nr. 555/24.07.2006, încheiat

cu UTILSERV 96 SRL și contractul de vânzare cumpărare nr. 826/13.11.2019 încheiat cu UAT- Orașul Eforie.

Spațiului în suprafață de 27,50 mp situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr.5, se află în posesia petentei.

La momentul perfectării contractului de închiriere, spațiul ce a constituit obiectul locațiunii se afla într-o avansată stare de degradare care nu numai că îl făcea impropriu destinației comerciale atribuită prin contract, ci afecta chiar posibilitatea utilizării lui în siguranță. Dovada incontestabilă a acestei susțineri este oferită chiar de clauzele convenției de locațiune, mai exact de dispoziția art.5 din contract, prin care în sarcina reclamantei locatara a fost impusă obligația ”de a efectua lucrările de reparații și consolidare necesare pentru ca imobilul să poată fi utilizat în siguranță, așa cum au fost stabilite în raportul tehnic de expertizare nr.77E/2008”.

Aceasta fiind starea de fapt a spațiului la momentul închirierii, pentru a-i asigura rezistență și siguranță în exploatare, petenta am efectuat lucrări de reparații și consolidare, respectiv: am edificat un zid pentru susținerea plafonului de la etajul 1, am reparat zidurile exterioare, care prezentau crăpături și desfaceri ale tencuielilor exterioare, am refăcut integral instalația electrică, pe cea de canalizare și grupul sanitar, am montat ușă termopan pentru acces parter și geamuri termopan.

Distinct de aceste lucrări necesare, au fost realizate și lucrări utile, care au sporit valoarea economică a spațiului închiriat, și anume: zugrăvirea întregului spațiu, montat gresie, faianță, parchet.

**În anul 2020**, Orașul Eforie a formulat o cerere de evacuare a subsemnatei, înregistrată sub nr. 11668/212/2020 pe rolul Judecătorei Constanța, din spațiul în cauză. Menționez că, subsemnata ***am continuat să folosesc spațiul în cauză după expirarea termenului de închiriere fără ca locatorul să mă împiedice în această folosință*** (deci, cu permisiunea lui).

Sub acest aspect, după expirarea termenului contractual stipulat în contractul de locațiune, subsemnata **am continuat să plătesc chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract.**

În prezent, dosarul având ca obiect evacuarea subsemnatei este suspendat până la soluționarea dosarului nr. 443/212/2022, aflat pe rolul Judecătorei Constanța, având ca obiect constatarea îmbunătățirilor efectuate de

subsemnata la imobilul din care se solicită să fiu evacuată, obligarea pârâtei la plata sumei de 10.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătățirilor și recunoașterea unui drept de retenție în favoarea subsemnatei asupra imobilului până la plata contravalorii îmbunătățirilor.

De asemenea, subsemnata am formulat cererea nr. **26585/212/2020** aflată pe rolul Judecătorei Constanța, prin care în contradictoriu cu **UAT EFORIE, CONSILIUL LOCAL EFORIE ȘI PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE**, am solicitat obligarea pârâților la încheierea în favoarea reclamantei a contractului de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, în suprafață de 27,50 mp, imobil ce face corp comun cu corpul proprietatea personală a subsemnatei.

În anul 2023, la imobilul în cauză s-a prezentat un evaluator, în vedere realizării unui raport de evaluare cu privire la spațiul în suprafață de 27,50 mp.

**În situația cumpărării imobilului în cauză, subsemnata nu am nici un interes în susținerea în continuare a litigiilor 443/212/2022 și 26585/212/2020, putând să renunț la acestea fără nici un fel de pretenție.**

Concluzionând, având în vedere calitatea subsemnatei de proprietara a terenului și a etajului clădirii imobilul situat în Orașul Eforie, stațiunea Eforie Nord, pe str. Brizei, nr.5, Jud. Constanța, îmi exprim opțiunea de cumpărare a spațiului situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, în suprafață de 27,50 mp jud. Constanța și vă rog să țineți cont de întreaga situație prezentată mai sus.

**SEMNĂTURA,  
Oprea Măndița**



**Către: UAT EFORIE PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI EFORIE ȘI PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE**, cu sediul în orașul Eforie, Str. Progresului nr.1, Jud. Constanța

Având în vedere:

- Dorința de a cumpăra imobilul situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, în suprafață de 27,50 mp jud. Constanța, respectiv, partea de clădire situată la parterul construcției din str. Brizei nr.5, în suprafață de 27,50 mp

**OPREA MĂNDIȚA**, domiciliată în Eforie Nord, oraș Eforie, str. Brizei nr.5, Jud. Constanța, având CNP 2580726132805, formulez:

### MEMORIU

**În fapt**, petenta mă legitimez în calitate de locatară a imobilului situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, în suprafață de 27,50 mp, având în vedere contractul de închiriere nr. 695 din 11.05.2011, încheiat cu locatoarea, SC UTILSERV`96 S.R.L”.

Etajul clădirii situată în orașul Eforie, Stațiunea Eforie Nord, pe str. Brizei nr. 5, jud. Constanța, cu regim de înălțime P +1, este proprietatea subsemnatei, cumpărat în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 555/24.07.2006, încheiat cu UTILSERV 96 SRL.

Tot petenta, am dobândit prin contractul de vânzare cumpărare nr. 826/13.11.2019 încheiat cu UAT- Orașul Eforie, bunul imobil teren situat în intravilanul localității Eforie Nord, str. Brizei nr. 5 jud. Constanța, în suprafață totală de 146 mp, precum și bunul imobil teren situat în intravilanul localității Eforie Nord, str. Brizei nr. 5 jud. Constanța, în suprafață totală de 54 mp.

Incepând cu anii 2000, petenta, am posedat în mod continuu imobilul situat în Orașul Eforie, stațiunea Eforie Nord, pe str. Brizei, nr.5, Jud. Constanța.

Imobilul, spațiu comercial în suprafață de 27,50 mp, situat în Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, face obiectul Contractului de închiriere nr. 695/11.05.2011. Acest spațiu comercial se află sub locuința petentei, proprietate personală, dobândită prin contractul de vânzare cumpărare nr. 555/24.07.2006, încheiat

că UTILSERV 96 SRL și contractul de vânzare cumpărare nr. 826/13.11.2019 încheiat cu UAT- Orașul Eforie.

Spațiului în suprafață de 27,50 mp situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr.5, se află în posesia petentei.

La momentul perfectării contractului de închiriere, spațiul ce a constituit obiectul locațiunii se afla într-o avansată stare de degradare care nu numai că îl făcea impropriu destinației comerciale atribuită prin contract, ci afecta chiar posibilitatea utilizării lui în siguranță. Dovada incontestabilă a acestei susțineri este oferită chiar de clauzele convenției de locațiune, mai exact de dispoziția art.5 din contract, prin care în sarcina reclamantei locatara a fost impusă obligația ”de a efectua lucrările de reparații și consolidare necesare pentru ca imobilul să poată fi utilizat în siguranță, așa cum au fost stabilite în raportul tehnic de expertizare nr.77E/2008”.

Aceasta fiind starea de fapt a spațiului la momentul închirierii, pentru a-i asigura rezistență și siguranță în exploatare, petenta am efectuat lucrări de reparații și consolidare, respectiv: am edificat un zid pentru susținerea plafonului de la etajul 1, am reparat zidurile exterioare, care prezentau crăpături și desfaceri ale tencuielilor exterioare, am refăcut integral instalația electrică, pe cea de canalizare și grupul sanitar, am montat ușă termopan pentru acces parter și geamuri termopan.

Distinct de aceste lucrări necesare, au fost realizate și lucrări utile, care au sporit valoarea economică a spațiului închiriat, și anume: zugrăvirea întregului spațiu, montat gresie, faianță, parchet.

**În anul 2020**, Orașul Eforie a formulat o cerere de evacuare a subsemnatei, înregistrată sub nr. 11668/212/2020 pe rolul Judecătorei Constanța, din spațiul în cauză. Menționez că, subsemnata ***am continuat să folosesc spațiul în cauză după expirarea termenului de închiriere fără ca locatorul să mă împiedice în această folosință*** (deci, cu permisiunea lui).

Sub acest aspect, după expirarea termenului contractual stipulat în contractul de locațiune, subsemnata **am continuat să plătesc chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract.**

În prezent, dosarul având ca obiect evacuarea subsemnatei este suspendat până la soluționarea dosarului nr. 443/212/2022, aflat pe rolul Judecătorei Constanța, având ca obiect constatarea îmbunătățirilor efectuate de

subsemnata la imobilul din care se solicită să fiu evacuată, obligarea pârâtei la plata sumei de 10.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătățirilor și recunoașterea unui drept de retenție în favoarea subsemnatei asupra imobilului până la plata contravalorii îmbunătățirilor.

De asemenea, subsemnata am formulat cererea nr. **26585/212/2020** aflată pe rolul Judecătorei Constanța, prin care în contradictoriu cu **UAT EFORIE, CONSILIUL LOCAL EFORIE ȘI PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE**, am solicitat obligarea pârâților la încheierea în favoarea reclamantei a contractului de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, în suprafață de 27,50 mp, imobil ce face corp comun cu corpul proprietatea personală a subsemnatei.

În anul 2023, la imobilul în cauză s-a prezentat un evaluator, în vedere realizării unui raport de evaluare cu privire la spațiul în suprafață de 27,50 mp.

**În situația cumpărării imobilului în cauză, subsemnata nu am nici un interes în susținerea în continuare a litigiilor 443/212/2022 și 26585/212/2020, putând să renunț la acestea fără nici un fel de pretenție.**

Concluzionând, având în vedere calitatea subsemnatei de proprietara a terenului și a etajului clădirii imobilul situat în Orașul Eforie, stațiunea Eforie Nord, pe str. Brizei, nr.5, Jud. Constanța, îmi exprim opțiunea de cumpărare a spațiului situat în orașul Eforie Nord, str. Brizei nr. 5, în suprafață de 27,50 mp jud. Constanța și vă rog să țineți cont de întreaga situație prezentată mai sus.

**SEMNĂTURA,  
Oprea Măndița**



M. înreg. dtu  
Registrul L 500/2002  
31/19.02.2024

JUDEȚUL CONSTANȚA  
Primăria Orașului EFORIE  
INTRARE  
IEȘIRE Nr. 4219  
19 Luna 02 Anul 2024

## PROCES – VERBAL de predare-primire

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

În conformitate cu NC 22564 / 18.10.2023, Adresa nr. 1412/26.01.2024, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde drept suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

AP Negrea  
Venișan

Nr crt	Nr crt HCL	Nr crt Anexa 3 HCL 38/20	Denumire	Amplasare	nr CF	descriere din extras CF	acte
S14.01.01 R	1	1	sp com 1	str Republicii nr. 29 fig 6 (sp com cu un singur cad)	107819-C1-U6	sp com SU=91 mp, Steren indiviza=193,3 mp, cote parti comune 1/100, cote teren 1/100	extras CF nr 118647/26.07.2023, Incheiere 118647/26.07.2023, releveu sp com 1
S14.01.02 R	2		sp com 2		107819-C1-U2	sp com SU=24,5 mp, Steren indiviza=52 mp, cote parti comune 1/100, cote teren 1/100	extras CF nr 118654/26.07.2023, Incheiere 118654/26.07.2023, releveu sp com 2
S14.01.03 R	3		sp com 4		107819-C1-U5	sp cpm SU=11,9 mp, Steren indiviza=30 mp, cote parti comune 1/100, cote teren 1/100	extras CF nr 118657/26.07.2023, Incheiere 118657/26.07.2023, releveu sp com 4
S14.01.04 R	4		sp com 5		107819-C1-U3	sp com SU=36,3 mp, Steren indiviza=77,1 mp, cote parti comune 1/100, cote teren 1/100	extras CF nr 118664/26.07.2023, Incheiere 118664/26.07.2023, releveu sp com 5
S14.01.05 R	5		sp com 6+7		107819-C1-U4	sp com SU=53,1 mp, Steren indiviza=112,7 mp, cote parti comune 1/100, cote teren 1/100	extras CF nr 118761/26.07.2023, Incheiere 118761/26.07.2023, releveu sp com 6+7
S14.02. R	6	2	prest serv	EN, str Brizei nr 5	106656-61	sp prest serv - cladire mixta P+1E, SC = 53 mp, SCD = 103 mp, edificata 1990, din caramida, dr proprietate: Oras Eforie, Oprea Mandita	extras CF nr 122921/26.09.2018, plan de amplasament si delim imobil (e cu acces prin Brizei nr 5. Ce e de evaluat este FN)
S14.03. R	7	3	pmp - actualizat prin hcl 118/2023 ca sp com 2	EN, str Republicii nr 10	104278-C1-U6	sp com SU=15,8 mp, Steren indiviza=11,2 mp, cote parti comune 1/100, cote teren 1/100	extras CF nr 97915/27.06.2023, Incheiere 97915/27.06.2023, releveu sp com 2
S14.04 R	8	4	psd - actualizat prin hcl 118/2023 ca sp com 4	EN, str Republicii nr 10	104278-C1-U7	sp com SU=18,5 mp, S beci= 14,2 mp, Steren indiviza=13,1 mp, cote parti comune 1/100, cote teren 1/100	extras CF nr 97977/27.06.2023, Incheiere 97977/27.06.2023, releveu sp com 4
S14.05 R	9	5	pnt - actualizat prin hcl 118/2023 ca sp com 8	EN, str Republicii nr 10	104278-C1-U3	sp com SU=16,6 mp, Steren indiviza=11,5 mp, cote parti comune 1/100, cote teren 1/100 si plus beci cu suprafata de 14,1 mp	extras CF nr 98000/27.06.2023, Incheiere 98000/27.06.2023, releveu sp com 8
S14.06 R	10	6	magazin desf pd alim si nealim-actualizat prin hcl 118/2023 ca sp com 1	ES, str Ion Movila nr 1 - sp 1	106500	cf releveu: sp com 1, SU 32,55 mp	releveu, PAD tot Imobilul, foaie avere
S14.07 R	11	7	sp com 2	ES, str Ion Movila nr 1 - sp 2	106500-C1-U2	sp com + dependinte SU=20,6 mp, Steren indiviza=16,71 mp, cote parti comune 0, cote teren 9,28	extras CF, releveu sp com 2, PAD tot imobilul, foaie avere
S14.08 R	12	8	sp com	EN, str Republicii nr 50	106900	cf. Releveu: sp com 1, SU= 222,3 mp	pentru tot imobilul; PAD, intabulare, Extras, Foaie colectiva
S14.09 R	13	9	spalatorie	EN, str Ion Voda cel Cumplit nr 21	104083, 104083-C1	sp com SC=52 mp (cad 104083-C1), Steren =52 mp (cad 104083)	extras CF 104083 si 104083-C1 neutilizabil in circuitul civil, plan de amplasament si delim a corp de propr, anexa, plan releveu

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

Director General  
Dr. Ing. George Dogăreanu

Primăria Orașului EFORIE

Secretar Contabil L. 500/2002  
Prosternă Găvrilă

GECO MEC 2003 S.R.L.



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S14.02.23-R/ 16.02.2023

### - PROPUNERE VÂNZARE - Conform prevederilor LEGII 550/2022

**BUN IMOBIL - SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII CU SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DE 53,00 MP (P DIN CLĂDIRE P+1E)**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. BRIZEI, NR. FN, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

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

<b>SINTEZA RAPORTULUI.....</b>	<b>3</b>
<b>Capitolul I. – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE AL VALORII ESTIMATE.....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	10
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	11
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	11
<b>Capitolul II. – PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>12</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	12
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	12
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD.....	12
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	14
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	15
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	15
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	15
2.8. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI .....	15
2.9. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	16
2.10. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE 16	
<b>Capitolul III. CAPITOLUL III - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>17</b>
3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE.....	17
3.2. ANALIZA OFERTEI.....	18
3.3. ANALIZA CERERII.....	18
3.4. ECHILIBRUL PIEȚEI.....	18
<b>Capitolul IV. CAPITOLUL IV – EVALUARE .....</b>	<b>19</b>
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER .....	19
4.2 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CONSTRUITĂ .....	19
4.3 ABORDAREA PRIN COST .....	19
4.3.1 VALOAREA TERENULUI .....	19
4.3.2 VALOAREA CONSTRUCȚIEI.....	23
4.4 ABORDAREA PRIN VENIT .....	26
<b>CAPITOLUL V – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>30</b>
6.1. Calcul estimare chirie.....	31
6.2. OFERTE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE.....	32
6.3. OFERTE vanzare terenuri .....	42
6.4. Calcul estimare valoare prin Abordarea prin venit: .....	43
6.5. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT: .....	44
6.6. FOTO .....	45
6.7. ACTE .....	50

## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, bun situat în loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, ce consta în Spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53,00 mp (P din clădire P+1E), cf L 550/2002.

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea vânzării bunului imobil analizat.

**Abordările** utilizate în evaluare au fost **Abordarea prin cost** pentru estimarea valorii construcției și **Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe**.

Ținând cont de oferta și evoluția prețurilor pe piața imobiliară din Eforie Nord și din jud. Constanța, precum și de caracteristicile imobilului evaluat, se estimează că rezultatele estimării prin metodele utilizate sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, **valoarea de piață** estimată pentru imobilul constând în Spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53,00 mp (P din clădire P+1E) situat în loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare construcție	17.900 €	89.010 RON
Valoare teren	-	-

Curs valutar BNR valabil la data evaluării, 04.12.2023: 1 Euro = 4,9726 Ron

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

*Valorile nu conțin TVA*



## Capitolul I. – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Firma care a realizat prezenta evaluare, GECO M.E.C. 2003 S.R.L. este Membru Corporativ ANEVAR, având certificatul nr. 0117/2023.

Sediul social al firmei este în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79b, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de înregistrare în registrul comerțului este J13/2512/2003 iar codul de înregistrare fiscală este RO15691443.

Acest raport de evaluare a fost realizat de către:

- Dr. ing. George Dogărescu, leg. 12167 - evaluator membru titular ANEVAR, specializarile EI, EPI și EBM, VE-EPI

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

**Clientul** lucrării este Primăria Orașului Eforie.

**Utilizatorul desemnat** al lucrării este Primăria Orașului Eforie – CL Eforie.

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea **vânzării cf Legii 550/2002**, pentru bunul imobil aparținând Orașului Eforie, situat în loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, proprietate reprezentată de Spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53,00 mp (P din clădire P+1E).

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, reprezentată de Spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53,00 mp (P din clădire P+1E).

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, Spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53,00 mp (P din clădire P+1E), 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.

Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile de proprietate absolute.

### 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 abordărilor în evaluare adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

**Tipul valorii** adecvat cu **scopul evaluării** este **valoarea de piață**.



În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 paragraf 30 – Tipuri ale valorii) **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.

Valoarea opinată este valabilă în cazul unei tranzacții nepărtinitoare, în urma unei activități adecvate de marketing și nu este valabilă în cazul unei vânzări forțate, caz în care valoarea opinată poate fi substanțial redusă.

Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA.

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă/existentă (a se vedea cap. C.M.B.U.).

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

**Data întocmirii raportului de evaluare:** 21.12.2023.


**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 04.12.2023.

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

**Cursul de schimb B.N.R. la data de 04.12.2023:** 1 Euro = 4,9726 lei

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

<https://www.cursbnr.ro/curs-bnr-azi>

Simbol	Denumire	29.11.2023	
EUR	 Euro	4.9726	+0.0001

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

### 1.8.1. Surse de informații generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- MATRIX-ROM - Colecția “Evaluarea rapidă a construcțiilor”;
- Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR.

### 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate

- Plan de încadrare în zonă

- Încheiere nr. 122921/26.09.2018, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 122921/26.09.2018, BCPI Constanța
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 106656/Copie, BCPI Constanța

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

Obs. – Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate absolute asupra imobilelor analizate (liber de sarcini).

## **1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

❖ LEGE nr.550 din 14 octombrie 2002 - privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local ([https://www.cdep.ro/pls/legis/legis\\_pck.htm\\_act\\_text?id=38528](https://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm_act_text?id=38528));

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

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

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

## **1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor construcțiilor și ale contractelor 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 considerate stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării spațiului conform cu cele menționate în comandă: spațiu cu destinația spațiu comercial.

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

#### **Mențiuni, observații, precizări**

În conformitate cu adresa nr. 1412/26.01.2023, facem următoarele

Mențiuni, observații, precizări, astfel:

#### **Referitor la "TVA"**

R.1.7. Mențiunea referitoare la faptul că valoarea nu conține TVA are rolul de a informa Beneficiarul Raportului de evaluare în această privință. Apreciem că această mențiune în niciun caz nu crează confuzie, ci clarifică, astfel încât la momentul aplicării legii să se știe clar despre ce fel de valoare este vorba, cu TVA sau fără TVA.

**R.1.7. " Sunt scutite de taxa:**

**f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri.** Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile. În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;
2. construcție înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;
3. livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizării a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;
4. o construcție nouă cuprinde și orice construcție transformată sau parte transformată a unei construcții, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea construcției sau a părții din construcție, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidența contabilă și care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile. În cazul în care se înstrăinează doar o parte din construcție, iar valoarea acesteia și a îmbunătățirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare;" (Extras din Codul Fiscal)

**R.1.7. Mențiune**

Acest articol face referire la faptul ca livrarea bunurilor este scutita de tva si nu se refera la valoarea stabilita prin raportul de evaluare.

Vanzarea cf Legii 550 poate avea loc și prin licitație si tva se stabileste in functie de cumparator si de destinatia cladirii si de anul construirii cladirii pt ca art 292 se refera la cladirile foarte vechi de aproape 100 ani.

Aceasta precizare a fost făcută in sprijinul celor mentionate mai sus, tocmai pentru a nu crea confuzie.

**Referitor la "valoarea de piață"****R.3.2. In Legea 550 se face referire, pentru teren, astfel:**

**Art. 13. - (1)** Terenul aferent spațiului comercial sau de prestări de servicii se vinde o dată cu acesta, dacă este clarificată situația sa juridică și dacă sunt îndeplinite condițiile legale. Prețul de vânzare al terenului aferent se determină pornind de la valoarea de circulație a terenului, determinată pe baza următoarelor criterii:

a) situarea terenului în localitate;

b) categoria localității și zona în cadrul localității, stabilite potrivit prevederilor [Legii nr. 69/1993](#) privind instituirea taxei pentru folosirea terenurilor proprietate de stat în alte scopuri decât pentru agricultură sau silvicultură, cu modificările ulterioare.

**Această modalitate de calcul, la data evaluării, a fost intezisă de ANEVAR. Valoarea de circulație s-a asimilat cu valoarea de piață respectiv valoarea justă (există precizări in acest sens in rapoarte).**

**Referitor la construcții, se face referire la "Vânzare"**

**Art. 8. - (1)** În vederea vânzării spațiului comercial sau de prestări de servicii, comisia stabilește un preț minim de vânzare, pe baza unui raport de evaluare elaborat de persoane fizice sau juridice autorizate, potrivit legii.

Având în vedere datele, actele și informațiile existente la data evaluării s-a avut în vedere ca tip al valorii "Valoarea de piață".

Nu ni s-a făcut nicio altă precizare, trimitere la lege, solicitare în acest sens.

**R.3.2.** Conform OG 57/2019, art. 363, alin 6: „Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”

**Atata timp cât construcțiile sunt prevăzute a fi vândute cf L550/2002 și datele de identificare, respectiv PIF, le are Beneficiarul - date care nu au fost puse la dispoziția Evaluatorului - această precizare nu s-a făcut, întrucât nu am avut date, iar Beneficiarul le încadrează conform evidențelor sale, pe care le are.**

**Precizări Ref la faptul că spațiul este ocupat de persoane fizice/juridice care achită chirii conform hotărârilor Consiliului Local Eforie.**

R.3.5. Pentru a fi putut face această mențiune, ar fi trebuit să primim de la Beneficiar această informație. Nu ni s-a pus la dispoziție niciun act, document, etc. din care să reiasă așa ceva. Din discuțiile avute la sediul Primăriei Eforie a reieșit că spațiile nu mai au chiriași. La inspecțiile pe teren nu a fost găsit niciun chirias. Sunt convinși că se știe, se cunoaște acest fapt, în condițiile în care accesul s-a făcut la unele locații și cu spargerea lacatelor existente. La inspecții au fost prezenți numeroși angajați ai primăriei. Pe cale de consecință nu am avut cum să facem această precizare.

**Art. 16.** - Vânzarea spațiilor comerciale, de prestări de servicii și de producție către comercianții, respectiv prestatorii de servicii persoane fizice sau juridice, care le folosesc în baza unui contract de închiriere, concesiune, locație de gestiune, asociere în participațiune sau leasing, încheiat în condițiile legii și valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi, se face la solicitarea acestora, prin metoda negocierii directe. Nu beneficiază de aceste prevederi persoanele fizice sau juridice care au înregistrat restanțe la plata chiriei cel puțin 6 luni consecutive din momentul încheierii contractului cu vânzătorul, persoanele care nu au respectat prevederile contractului cu vânzătorul (subînchirieri nepermise, divizare în scopul unor asocieri nepermise), precum și persoanele fizice sau juridice care au obligații neachitate față de stat la data vânzării spațiului.

**De asemenea nu am primit nici un act, documentație referitor la cele de mai jos, în speță al. (2), (3), (4)**

**Art. 19.** - (1) Prețul de vânzare al spațiului comercial sau de prestări de servicii se stabilește prin negociere directă între cumpărător și comisie, pornindu-se de la prețul minim de vânzare al spațiului, determinat potrivit art. 8.

(2) Pentru stabilirea prețului minim de vânzare al spațiilor raportul de evaluare va evidenția valoarea investițiilor efectuate de către solicitant.

(3) Deducerea valorii investițiilor efectuate, indiferent de natura acestora, se face numai dacă acestea îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) au fost efectuate cu acordul proprietarului sau al titularului dreptului de administrare a spațiului;
- b) au fost executate pe baza unei autorizații de construire, în condițiile legii.

(4) Valoarea investițiilor deduse în condițiile alin. (3) nu poate depăși jumătate din valoarea stabilită prin raportul de evaluare.

## Nota

1. Raportul de evaluare întocmit pentru spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53mp (parter din clădire P+1E) situat în Eforie Nord, str. Brizei FN

1.1. amplasamentul este grevat de servituti.

**R.1.1. În documentația primită și atașată la raportul de evaluare, nu este menționată nicio servitute.**

1.2. utilizarea reală nu este de spațiu comercial.

**R.1.2. Nota de comandă a fost pentru "vânzare spații comerciale" și a fost evaluată ca atare.**

**Conform documentației primite și atașate la raport, destinația construcției analizate este de „spațiu prestări servicii”. Cu ocazia inspecției s-a constatat că felul în care construcția este amenajată la interior poate corespunde utilizării menționate în documentație.**

**Art. 28. - Spațiile comerciale sau de prestări de servicii cumpărate în condițiile prezentei legi nu pot fi înstrăinate prin acte între vii și nu pot fi folosite decât pentru activități de producție, de comerț și de prestări de servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii. (L550)**

1.3. nu este menționat proprietarul terenului

**R.1.3. Obiectul analizei Raportului de evaluare este clădirea, proprietarul terenului poate fi identificat în documentația anexată la Raportul de evaluare.**

1.4. este evaluat terenul care nu este proprietatea UAT Eforie

**R.1.4. La o analiză a raportului, având în vedere cele menționate în acesta, se poate observa ca la final a fost estimată o valoare numai pentru construcție. Adică valoarea finală se referă strict la construcție.**

1.5. construcția nu este descrisă corespunzător conform Extras de Carte funciara de informare

**R.1.5. Apreciem că descrierea construcției corespunde cu cele menționate în Extrasul de carte funciara, și anume: suprafața construită 53 mp, regim de înălțime P din P+1E, destinație spațiu prestări servicii**

1.6. în dosar există pe rol Dosar nr. 4413/212/2022 la Judecătoria Constanța cu termen pe 28.03.2024 există H.C.L. nr. 63/30.03.2011 despre care nu se face referire în raport

**R.1.6. Dosarul de care menționați nu ne-a fost pus la dispoziție. Deasemenea HCL 63/2011 nu ne-a fost pusă la dispoziție. Totodată facem mențiunea că documentația primită nu face trimitere nici la Dosarul de la Judecătoria Constanța și nici la HCL 63/2011. Imobilul s-a evaluat în ipoteza liber de sarcini cf Extras pus la dispoziție.**

**S-a considerat ca imobilele scoase la vânzare, conform notei de comandă, îndeplinesc condițiile necesare și conform actelor ce ne-au fost puse la dispoziție la data evaluării .**

## 1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

## 1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR,

SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general),  
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),  
SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102),  
SEV 103 – Raportare (IVS 103),  
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104),  
SEV 105 – Abordări și metode de evaluare,  
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),  
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,  
Glosar 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

EI, EPI, EBM, VE-EPI

Dr. Ing. Dogărescu George

## 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## Capitolul II. – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53,00 mp (P din clădire P+1E). Situația juridică actuală – imobilul este proprietatea Orașului Eforie, fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Poziționată 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. Imbinarea 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 zona. Fiind o stațiune în continuă expansiune, Eforie Nord își schimbă infatisarea de la an la an. Pe lângă hotelurile și terasele cu renume din stațiune,



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 târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, prima unitate de cazare din zonă, denumită Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajează Baile Movila. În acest fel a luat naștere stațiunea Movila-Techirghiol. Începând cu anul 1920 în zonă sunt construite numeroase vile, reședințe și case de vacanță ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în anul 1933 stațiunea Eforie a aparținut de localitatea Techirghiol.

### PLAJA

Stațiunea Eforie Nord se bucură de o deschidere largă către mare și o faleză a cărei înălțime atinge și 30 de metri. Plaja stațiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar lățimea sa variază între 20 și 191 de metri. În zona de nord a plajei se înalță faleza, cunoscută ca un loc perfect de promenadă. Legătura dintre faleză și plajă este făcută prin intermediul unor scări. În partea sudică a stațiunii plaja este mai lată și accesul se face direct. Pe toată întinderea plajei intrarea în apă se face lin, iar nisipul are o granulație mai mare decât cel din Mamaia și Constanța. O parte din plajă este amenajată cu sezlonguri, umbrele și beach baruri.

### CAZARE ȘI MASĂ

Stațiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile în stațiune sunt oferite de vile și pensiuni turistice. În ultimii ani, stațiunea s-a extins constant, astfel că totalul locurilor de cazare se învârtă în jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse în circuitul turistic sunt construite în perioada comunistă, iar câteva au fost renovate și reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Stațiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt în număr de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad și Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unități de categoria 3 și 2 stele, ceea ce face ca stațiunea să fie ușor accesibilă. Vilele și pensiunile din stațiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea oferă facilități și condiții de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coral, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorită faptului că stațiunea aparține orașului Eforie mai există și spațiile de cazare oferite de particulari, care însă nu oferă același confort și servicii. În ceea ce privește masa, pe lângă restaurantele care aparțin hotelurilor, în Eforie Nord sunt deschise în timpul sezonului estival numeroase terase și



restaurante cu autoservire, pizzerii și patiserii unde puteți găsi preparate pentru toate gusturile și pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant și Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.

### BAZE DE TRATAMENT

În stațiunea Eforie Nord va puteți bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone în cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament funcționează pe tot timpul anului și tratează afecțiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburări de circulație, afecțiuni dermatologice, obezitate, afecțiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de întreținere și tratamente de înfrumusețare, folosind produse profesionale renumite. Două dintre cele mai moderne baze de tratament ale stațiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, și clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA îmbină cu succes factorii naturali, specifici stațiunii (aer puternic ionizat, apă sărată și namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctură, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapie, kinetoterapie și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efosan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapie, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapie, ultrasonoterapie, magnetoterapie, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapie, băile cu plante și uleiuri, termoterapie. Echipa centrului de tratament Efosan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

### DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, săli de biliard, Teatrul de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezei. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

## **2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI**

**Zona** în care se află proprietatea este o zonă centrală a loc. Eforie Nord, zonă preponderent rezidențială, comercială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizată.

**Accesul:** se realizează prin traversarea imobilului situat pe str. Brizei nr. 5. Pe str. Brizei traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut; în sezonul estival în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mediu.

**În zonă sunt amplasate:** spații turistice și comerciale în care se desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

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

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

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a loc. Eforie Nord. Imobilul nu are deschidere direct la stradă, accesul realizându-se prin traversarea imobilului situat pe str. Brizei nr. 5 IE 106264)

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea; circulația auto este de nivel mediu în sezonul estival și scăzută în extrasezon.

Vecinătățile imobilului sunt: *conform acte anexate*.

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială, comercială și turistică.

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

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53,00 mp (P din clădire P+1E)**.

**Proprietatea- Construcție - aparține Orașului Eforie.**

**Tipul proprietății** este spațiu comercial, destinația construcției fiind de spațiu prestări servicii.

**Utilizarea actuală a construcției este de spațiu comercial.**

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei: Terenul este amplasat în zona urbană centrală a ors. Eforie Nord, zonă rezidențială/turistică și comercială.

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Topografie plană, ocupat de construcții. Terenul este fără impedimente de relief care să îi afecteze funcționalitatea și utilizarea, formă regulată, poluare urbană scăzută. Terenul nu prezintă riscuri deosebite.

## 2.8. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

**Spațiu prestări servicii cu suprafața construită de 53,00 mp (P din clădire P+1E)**

Situat în loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350.

Destinație: spațiu comercial

Stadiul construcției: imobilul este executat în procent de 100%.

<i>Spațiu comercial</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Suprafața construită de 53,00 mp</i></li><li>- <i>Spatiul are:</i><ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Pereți din zidărie cărămidă, finisați cu zugrăveli lavabile</i></li><li>• <i>Ușa acces și ferestre exterioare din tamplărie pvc cu geam termopan</i></li><li>• <i>Pardoseli din gresie și parchet laminat</i></li></ul></li><li>- <i>Spațiul este racordat la rețelele de energie electrică, apă, canalizare; la data inspectiei acestea erau functionale.</i></li><li>- <i>Spațiul este în stare bună fizică și funcțională</i></li></ul>
-------------------------	--

## 2.9. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2023.

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu se cunosc date despre tranzacții anterioare.

## Capitolul III. CAPITOLUL III - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

Referitor la spații comerciale, a fost identificată o piață a acestora; ofertele de spații comerciale comparabile sunt prezentate în anexe și sunt din localități situate în județul Constanța.

### 3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE

Piața specifică a proprietății de evaluat este piața proprietăților spații comerciale.

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

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

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

Publicații: adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.cauta-imobiliare.ro](http://www.cauta-imobiliare.ro), [olx.ro](http://olx.ro), [lajumate.ro](http://lajumate.ro). Au fost selectate din piață proprietăți imobiliare similare oferite la tranzacționare pentru a avea informații despre prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

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

- există o ofertă foarte mică de închiriere spații comerciale amplasate în zona analizată și vecinătăți și este prezentată în anexă;
- prețurile de ofertare diferă în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

### 3.2. 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, spațiu comercial, variază în funcție de zonă, dimensiune, utilități, accesibilitate, formă, poziție, etc. Oferta este foarte mică în Eforie Nord, la momentul evaluării există ofertă medie la închiriere pentru imobile similare.

### 3.3. 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 scăzută.

### 3.4. ECHILIBRUL PIEȚEI

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

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

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante
- în prezent, piața imobiliară specifică este inactivă
- tendințele pieței sunt de ușoară creștere a cererii
- cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate și pentru localizare
- cererea curentă este redusă
- se preconizează o stagnare a cererii
- orice cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări, care există sau care poate fi anticipată la data evaluării
- nu se cunosc cereri pentru utilizarea alternativă.
- impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului
- posibilitatea scăderii puterii de cumpărare/inchiriere și implicit, a scăderii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

### Mențiuni

Dat fiind amplasarea specifică a imobilului analizat, destinația acestuia, spațiu comercial conform comandă, și datorită faptului că nu se cunosc date despre oferte similare în orașul Eforie Nord, bunul imobil analizat a fost asimilat cu bunuri cu destinație considerată similară din piața secundară din România. Au fost identificate spații în Eforie Nord, Cumpăna, Constanța, ofertele pentru acestea fiind situate în intervalul mediu de 14-35 Euro/mpAu/lună.

## Capitolul IV. CAPITOLUL IV – EVALUARE

### 4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai bună utilizare poate fi definită astfel:

**„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, argumentată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”**

Amplasamentul terenului respectiv, așa cum s-a prezentat anterior, se află într-o zonă mixtă, comercială/rezidențială.

Întrucât construcția ridicată pe acesta adaugă valoare terenului, cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber este cea actuală de teren pentru dezvoltare **spațiu comercial**.

### 4.2 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CONSTRUITĂ

Clădirea existentă rămâne în continuare cu utilizarea de **spațiu comercial**, fiind situată într-o zonă preponderent comercială/rezidențială, astfel că cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea.

Deci, **“CEA MAI BUNĂ UTILIZARE”**- în acest caz, având în vedere caracteristicile imobilului analizat, este utilizarea ca **spațiu comercial**.

### 4.3 ABORDAREA PRIN COST

#### 4.3.1 VALOAREA TERENULUI

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite

elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

Se fac ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

**Expliciteaza ajustărilor:**

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

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 3% deoarece este oferită acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este oferită acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3% deoarece este oferită acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în EN, str. Brizei, nr. FN. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord str. Smarald, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona centrală, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul



pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona Acapulco, la 70 m de plajă, amplasament mai buna față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 54. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -7,0% deoarece are suprafața de 800 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3,0% deoarece are suprafața de 310 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3,0% deoarece are suprafața de 330 mp.

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

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

11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul indirect. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are acces la strada.

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

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/dublă deschidere; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece are forma regulată/deschidere 11 m; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ total deschidere 77 m.

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

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	54,00	800	310	330
preț ofertă/vânzare (€/mp)		500,00	403,00	603,03
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		450,00	362,70	542,73
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	542,73	
<b>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	542,73	
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	542,73	
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	542,73	
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	542,73	
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
curente	9 luni	4 luni	9 luni	
cuantum ajustare (%)	3,0%	1,0%	3,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	13,5	3,6	16,3	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	463,50	366,33	559,01	
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
EN, str. Brizei, nr. FN	Eforie Nord str. Smarald	Eforie Nord zona centrală	Eforie Nord zona Acapulco, la 70 m de plajă	
comparativ cu subiectul	mai slabă	mai slabă	mai buna	
cuantum ajustare (%)	15,0%	20,0%	-15,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	69,5	73,3	-83,9	
PREȚ AJUSTAT €/mp	533,0	439,6	475,2	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>				
54,00	800,00	310,00	330,00	
Diferență suprafață	746,0	256,0	276,0	
cuantum ajustare (€/mp)	-32	-11	-17	
cuantum ajustare (%)	-7,00%	-3,00%	-3%	
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>				
intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
cc	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>				
asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>11. ACCES</b>				
indirect	la strada	la strada	la strada	
cuantum ajustare (%)	-10%	-10%	-10%	
cuantum ajustare (€/mp)	-46,4	-36,6	-55,9	
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita	utilitati la limita	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>				
regulată	regulată/dublă deschidere	regulată/deschidere e 11 ml	regulată/ total deschidere 77 ml	
cuantum ajustare (%)	0,00%	5,00%	-10,00%	
cuantum ajustare (€/mp)	0	18	-56	
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>				
		-17,0%	-8%	-13%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>				
		-78,80	-29,31	-128,57
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		454,23	410,29	346,59
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>				
nu	nu	nu	nu	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	454,00	410,00	347,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		161,8 €	142,8 €	228,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		36%	39,38%	42%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	454,00 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	24.600 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	121.829 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

#### 4.3.2 VALOAREA CONSTRUCȚIEI

Evaluarea prin abordarea prin cost cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire sau reconstrucție total (costul de înlocuire brut);
- Determinarea deprecierei acumulate de tip fizic, funcțional și economic.

**Estimarea depreciierilor totale** – pierderea de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Relația de calcul este:

**V C1 = Costul de înlocuire – Dep. fizică – Dep. funcțională – Dep. economică**

*Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale.*

**Deprecierea fizică** este pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

-> **uzura fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de ajustare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorare fizic care nu pot fi ajustate în prezent din motive practice sau economice)

Componentele fizice ale clădirii se încadrează în una din următoarele trei categorii:

- Reparații neefectuate la timp
- Componente cu viață scurtă
- Componente cu viață lungă

Reparațiile neefectuate la timp sunt recuperabile, în timp ce elementele cu viață scurtă și elementele cu viață lungă ale deteriorării fizice sunt nerecuperabile.

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă este estimată prin deducerea costului pentru remedierea elementelor recuperabile și suma costurilor pentru înlocuirea elementelor cu viață lungă din costul construcției.

**Deprecierea funcțională** este pierderea de valoare ca rezultat al procesului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate;

-> **neadecvare funcțională** – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate, precum și de ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, la momentul comparării acesteia cu o proprietate mai eficientă sau una înlocuitoare mai puțin costisitoare, și construită cu tehnologie modernă.

Simptomele care arată prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare în exces, construcțiile nefinalizate (costul de capital în exces), scăderea productivității, insuficiențe, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare.

Se poate manifesta sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională

nerecuperabilă (poate fi cauza de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

Costul pentru remediere trebuie să ia în calcul și costul pentru demolarea sau înlocuirea componentei existente, plus costul componentei corecte de înlocuire, plus orice alte costuri mai mari decât costul total în cazul în care componenta a fost inclusă inițial, minus orice valoare de recuperare.

**Deprecierea economică** constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății.

-> **depreciere economică (din cauze externe)** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi: modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, costul crescut al materiei prime, forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului), cerere scăzută înregistrată pentru produs, concurența sporită, politici de mediu sau alte măsuri legislative, inflația sau rate crescute ale dobânzii, alți factori similari.

**Pentru evaluare s-a utilizat cataloagele “Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire” – Editura IROVAL București, autor ing. Corneliu Șchiopu, pentru tipul de construcții analizate, valorile fiind actualizate cu Indicii 2023-2024.**

**CONSTRUCȚIE: C1 - SPAȚIU PRESTĂRI SERVICII (P din CLĂDIRE MIXTĂ P+1E)**

Sc (MP) = 53,00

Nr. crt.	Tip structură (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>FC V2 (adaptat)</b>	53,00	423,0	22.421,37	1.006	1.0540	23.773,92
2	<b>7ZIDCAR24PS</b>	53,00	1.898,08	100.598,44	1,006	1,0540	<b>106.666,94</b>
<b>TOTAL STRUCTURĂ</b>							<b>130.440,86</b>
TOTAL MP		<b>53</b>					
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ</b>							<b>130.440,86</b>
TOTAL PREȚ / MP							<b>2.461,15</b>

**FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR**

Nr. crt.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>FOBFS</b>	53,00	2.627,0	139.228,86	1,006	1,0540	147.627,70
2	<b>FSTROP</b>	53,74	554,6	29.801,30	1,006	1,0540	31.599,03
<b>TOTAL FINISAJ</b>							<b>179.226,73</b>

Nr. crt.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>AZBAPV (adaptat)</b>	53,00	236,9	12.556,17	1,006	1,0540	13.313,60
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							<b>13.313,60</b>
TOTAL MP		<b>53</b>					
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							<b>192.540,33</b>
TOTAL PREȚ / MP							<b>3.632,84</b>

**INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE**

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>ELINGR</b>	53,00	427,0	22.633,45	1,006	1,0540	23.998,79
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECRICE</b>							<b>23.998,79</b>

Nr. crt.	Instalații sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
		A	B	C	D	E=BxCxD	

1	LAVWC	1,00	4800,2	4.800,19	1,006	1,0540	5.089,76
<b>TOTAL INSTALATII SANITARE</b>							<b>5.089,76</b>
TOTAL MP		53					
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>29.088,55</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>548,84</b>

<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>352.069,74</b>
<b>PREȚ FINAL RON / MP</b>							<b>6.642,83</b>

1	Valoare unitară, cu TVA	RON/mpAd	6.642,83
2	Valoare unitară, fără TVA	RON/mpAd	5.582,21
3	Suprafață de calcul	mpAd	53,00
4	Cost de înlocuire	RON	295.857
5	<b>Aplicarea depreciierilor</b>		
5.1	Depreciere fizică	%	72,04%
	Valoare depreciere fizică	RON	213.130

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale).

5.2	Depreciere funcțională	%	0,00%
	Valoare depreciere funcțională	RON	0

În urma inspecției nu s-a constatat nici o neadecvare funcțională provenită din supradimensionare sau ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, astfel deprecierea funcțională este 0.

5.3	Depreciere externă/economică	%	0,00%
	Valoare depreciere economică	RON	0

Deprecierea externă, identificată pe baza analizei de piață efectuată luând în calcul datele de piață, pentru astfel de imobile este de aprox. 0%.

6	Valoare adoptată C1	EURO	17.000
		RON	84.534

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE - CONSTRUCȚIE C1 -			
<b>Durata totală de viață economică</b>		90 ani	
<b>Vârsta efectivă</b>		61 ani	
- structura de rezistență	pondere 60%	uzura 67,78%	
- anvelopa	pondere 20%	uzura 76,25%	
- finisaje	pondere 8%	uzura 87,14%	
- instalații	pondere 12%	uzura 76,25%	
<b>Depreciere fizică</b>		<b>72,04%</b>	

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)

**Valoarea de piață a imobilului analizat, estimată cu abordarea prin cost este:**

**Valoare cost= 17.000 Euro**

**= 84.534 Ron**

## 4.4 ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe (sau metoda capacității beneficiare). Esența acestei metode derivă din teoria utilității care conferă o anumită valoare unui bun sau proprietăți cumpărat numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii venitului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere), considerând imobilul funcțional. Gruparea medie este între 14 și 25 Euro/mp. Am ales o chirie unitară lunară negociată de 9,5 Euro/mp/lună; chiria a fost aleasă având în vedere zona de amplasament, calitatea finisajelor, a dotărilor și funcționalitatea spațiului, **și pe lângă acestea faptul că accesul se realizează indirect.**
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create astfel.

### Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare  $c$  reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări). În lipsa lor, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

A fost aplicată o rata de capitalizare specifică construcțiilor de tipul celei analizate la un nivel de risc mediu având în vedere potențialului pieței locale și care cuantifică nivelul riscurilor apreciate de tipul amplasamentului analizat:

- plecând de la ratele de capitalizare calculate de firmele specializate, pentru spații comerciale - Orașe primare, publicate în Revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 40 din septembrie 2023, publicată de ANEVAR:

Orașe primare: Constanța			
info Q3 2023		spatii comerciale	
		min	max
CBRE		8,00%	8,50%
Colliers		7,50%	8,25%
Darian	clasa A/artere principale	7,50%	9,00%
	Clasa B/artere secundare	8,50%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		7,50%	7,85%
IO Partners - JLL preferred partner		8,25%	8,75%
Knight Frank		7,50%	8,50%

- s-a calculat o mediană a valorilor de minim și maxim, urmat de calculul mediei celor două rezultate:

mediană	7,50%	8,50%
media	8,00%	

- la valoarea rezultată s-a aplicat o creștere de 10% pentru localizare (Eforie Nord), peste care s-a mai aplicat o creștere de 20% pentru spațiu secundar, acces indirect:

localizare: Eforie Nord	10%	8,80%
spațiu secundar, acces indirect	20%	10,56%

Rata astfel calculată s-a considerat a fi 10,56%.

Relația de calcul a valorii proprietății imobiliare prin metoda de venit este:  $V_{cb} = V_{br}/C$ , unde: C = rata de capitalizare,  $V_{br}$  = venitul brut anual reproductibil

**Analiza datelor pentru estimarea valorii de piață a construcției cu abordarea prin venit este prezentată în ANEXE.**

**Valoarea de piață a imobilului estimat cu abordarea prin venit este:**

**Val. Venit = 17.900 EURO, Val. Venit = 89.010 LEI.**

#### 4.5 ABORDARI, TEHNICI DE EVALUARE PENTRU CHIRIA DE PIAȚĂ

În prezentul raport s-a avut în vedere valoarea chiriei de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda **tehnica comparației relative și a clasamentului**.

Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative.

Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare

- analiza statistică
- analiza costurilor

Dacă nu există suficiente date pentru argumentarea unor ajustări cantitative (prin folosirea unei tehnici cantitative), evaluatorul investighează relațiile calitative (prin folosirea tehnicilor calitative).

Tehnici calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza tendințelor
- analiza clasamentului
- interviuri

Primul pas în analiza comparativă este identificarea elementelor de comparație care influențează valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect pe piața specifică. Fiecare dintre elementele de comparație de bază trebuie testate prin una sau mai multe din tehnicile menționate mai sus pentru a stabili unde este necesară aplicarea unei ajustări.

### **Tehnici calitative**

Analiza calitativă recunoaște ineficiența piețelor imobiliare și dificultatea de estimare cu precizie matematică a ajustărilor. De aceea, este esențial ca evaluatorul să explice procesul analitic și logica aplicată pentru analiza rezultatelor evaluării folosind tehnici ale analizei calitative.

### ***Analiza comparațiilor relative***

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări. Mulți evaluatori folosesc această tehnică deoarece ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează vânzările comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu cele ale proprietății evaluate. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual. În subcapitolul *Aplicații ale abordării prin piață* se regăsesc exemple de aplicare a analizei comparației relative.

### ***Analiza tendințelor***

Acest tip de analiză este aplicabilă atunci când este disponibil un număr mare de date de piață. De obicei, este utilă atunci când există puține date de vânzare comparabile, dar există date referitoare la proprietăți imobiliare cu un număr mai mic de caracteristici similare. Elementele variate ce influențează prețul de vânzare pot fi testate pentru a determina sensibilitatea pieței. Odată ce evaluatorul a determinat care sunt elementele ce arată sensibilitatea pieței, pot fi analizate diferite scheme de ajustări necesare. În analiza prin comparația relativă un factor cheie îl reprezintă proprietățile imobiliare comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de ajustare cantitativă.

Rezultate credibile se pot obține, de obicei, prin poziționarea proprietății imobiliare subiect între proprietățile comparabile care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. În cazul în care proprietățile comparabile sunt toate superioare sau toate inferioare proprietății subiect, se poate defini doar o limită superioară, respectiv una inferioară și nu un interval posibil de valori pentru proprietatea subiect. În această, situație singura concluzie pe care o poate trage evaluatorul privind proprietatea imobiliară subiect este fie că valoarea ei este mai mare decât a comparabilei cu indicația de valoare cea mai



**CAPITOLUL VI – ANEXE**
**6.1. Calcul estimare chirie**

Estimarea valorii chiriei. Clasament				
Elemente comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Preț de ofertă /închiriere</b>		<b>1.042 €</b>	<b>1.100 €</b>	<b>667 €</b>
<b>Suprafața închiriabilă</b>	<i>39,75 mp</i>	<i>30 mp</i>	<i>40 mp</i>	<i>35 mp</i>
<b>Preț unitar ofertă / închiriere</b>		<b>34,72 €/mp</b>	<b>27,50 €/mp</b>	<b>19,05 €/mp</b>
<b>Tip comparabilă</b>		<i>ofertă</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>
negociere oferta		<b>-312,50 €</b>	<b>-330,00 €</b>	<b>-200,00 €</b>
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru ofertă		-10,4	-8,3	-5,7
<b>Preț ajustat ofertă</b>		<b>24,30 €/mp</b>	<b>19,25 €/mp</b>	<b>13,33 €/mp</b>
negociere vad comercial		<b>-7,29 €</b>	<b>-5,78 €</b>	<b>-4,00 €</b>
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru vad comercial		-7,3	-5,8	-4,0
<b>Preț ajustat vad comercial</b>		<b>17,01 €/mp</b>	<b>13,47 €/mp</b>	<b>9,33 €/mp</b>
<b>Cheltuieli efectuate imediat după închiriere</b>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Ajustare		0	0	0
<b>Condiții de piață</b>	<i>prezent</i>	<i>prezent</i>	<i>prezent</i>	<i>prezent</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Ajustare		0	0	0
<b>Localizare</b>	<i>Eforie Nord, Str. Brizei, nr. FN</i>	<i>Eforie Nord, Panselelor</i>	<i>Eforie Nord, zona Raiffeisen</i>	<i>EN Zona Belona</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Ajustare		0	0	0
<b>Teren pentru parcare</b>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Ajustare		0	0	0
<b>Trafic</b>	<i>convenabil</i>	<i>convenabil</i>	<i>convenabil</i>	<i>convenabil</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Ajustare		0	0	0
<b>Acces direct din strada</b>	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>superioara</i>	<i>superioara</i>	<i>superioara</i>
Ajustare		-	-	-
<b>Suprafața închiriabilă</b>	<i>39,75 mp</i>	<i>30 mp</i>	<i>40 mp</i>	<i>35 mp</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>inferioara</i>	<i>similara</i>	<i>inferioara</i>
Ajustare		+	0	+
<b>Stare tehnica construcție</b>	<i>buna</i>	<i>buna</i>	<i>foarte buna</i>	<i>buna</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>similara</i>	<i>superioara</i>	<i>similara</i>
Ajustare		0	-	0
<b>Finisaje/dotari</b>	<i>medii</i>	<i>medii</i>	<i>medii</i>	<i>medii</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Ajustare		0	0	0
<b>Utilități (en.el., apă, canalizare, gaz)</b>	<i>da'da'da'nu</i>	<i>da'da'da'da</i>	<i>da'da'da'nu</i>	<i>da'da'da'nu</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>similara</i>	<i>similara</i>	<i>similara</i>
Ajustare		0	0	0
<b>Spații comerciale amenajate</b>	<i>mediu</i>	<i>superioara</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>
<b>Comparabilitate</b>		<i>superioara</i>	<i>similara</i>	<i>inferioara</i>
Ajustare		-	0	+
<b>Numar ajustari pozitive</b>		1	0	2
<b>Numar ajustari negative</b>		2	2	1
<b>Ajustare totala</b>		-	-	+

Comparabile	Chirie	Comparabilitate totală	Ajustare totala
Comparabila 1	<b>17,01 €</b>	<i>superioara</i>	-
Comparabila 2	<b>13,47 €</b>	<i>superioara</i>	-
Comparabila 3	<b>9,33 €</b>	<i>inferioara</i>	+



<b>Chirie selectată</b>	<b>9,50 €</b>
-------------------------	---------------

## 6.2. OFERTE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE

Nr	Locație	Supr (mp)	Preț €	€/mp	link
1	EN, Panselelor	30	12500	35	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhIhGL.html?reason=extended_search_extended_distance">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhIhGL.html?reason=extended_search_extended_distance</a>
2	EN, vis a vis lotto, langa Raiffeisen	35	8000/an	19	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/magazin-de-inchiriat-centru-eforie-nord-35mp-stradal/de011hh695137559d9f1903i45hd621d.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/magazin-de-inchiriat-centru-eforie-nord-35mp-stradal/de011hh695137559d9f1903i45hd621d.html</a>
3	EN, zona Belona	45 si 40	24000€ si 22000€	46	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-zona-belona-covrigarie-pizzarie-brutarie-IDfD2e.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-zona-belona-covrigarie-pizzarie-brutarie-IDfD2e.html</a>
4	EN, zona Belona	100	25000	21	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/eforie-nord/birou-de-inchiriat-X86J0401M?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-eforie-nord&amp;utm_term=25000-0-100">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/eforie-nord/birou-de-inchiriat-X86J0401M?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-eforie-nord&amp;utm_term=25000-0-100</a>
5	CT, zona case	20	282	14	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDfu3YR.html?reason=extended_search_extended_distance">https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDfu3YR.html?reason=extended_search_extended_distance</a>
6	Cumpana, centru	40	700	18	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-de-40-m2-situat-in-centrul-comunei-cumpana-IDhMvEq.html?reason=extended_search_extended_distance">https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-de-40-m2-situat-in-centrul-comunei-cumpana-IDhMvEq.html?reason=extended_search_extended_distance</a>

[https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhIhGL.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhIhGL.html?reason=extended_search_extended_distance)



PRIVAT ⓘ



Iulian

Pe OLX din martie 2018

Activ pe 02 noiembrie 2023

Trimite mesaj

☎ 074 301 7310

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Eforie,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate

Postat 01 noiembrie 2023

Spatiu comercial

**12 500 €**

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 30 m<sup>2</sup>

**(P) Obtine credit cu rate fixe**

## DESCRIERE

Spatiu comercial situat in Eforie Nord pe strada Panselelor de inchiriat pt sezon estival 2024.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/magazin-de-inchiriat-centru-eforie-nord-35mp-stradal/de011hh695137559d9f1903i45hd621d.html>

Magazin de inchiriat, Centru, Eforie Nord, 35mp, stradal

**1 200 EUR**

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



Salvează anunțul pe masa ta de lucru

0722725494

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Măi este viabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 1370

Raporteaza



**Bonciu Mihai**

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



### Specificatii

Suprafata utila 35,0 m<sup>2</sup>

### Descriere

Inchiriez in Eforie Nord, spatiu comercial stradal (zona Piata) prefabil pariuri sportive, pacanele, farmacie, magazin etc.

Spatiul se afla vizavi de Lotto langa Raiffeisen Bank, acces stradal cu parcare, apa curenta, grup sanitar, gresie, termopan.

Chirie intre  
6000 euro/sezon  
8000 - 9000 euro/an

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

0722725494

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-zona-belona-covrigarie-pizzarie-brutarie-IDfD2e.html>

← [Înapoi la listă](#) [Spații comerciale de vânzare](#) > [Constanța](#) > [Eforie](#) > [Inchiriez Spații Comerciale zona Belona covrigarie, pizzarie, brutarie](#)



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

+40 | [Număr de telefon](#)

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

120 / 2000

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

[Trimite mesajul](#)

### Inchiriez Spații Comerciale zona Belona covrigarie, pizzarie, brutarie

[Bulevardul Tudor Vladimirescu, Eforie, Constanța](#)

**22 000 €**

489 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

[Reportează](#)

#### Prezentare generală

Suprafață	<b>45 m<sup>2</sup></b>	Destinația proprietatii	<a href="#">Cere informații</a>
Etaj	<a href="#">Cere informații</a>	Tip clădire	<b>centru comercial</b>
Stare	<b>gata de utilizare</b>	Tip vânzător	<b>agenție</b>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip proprietate	<b>proprietate utilizată</b>

#### Descriere

Primul spațiu are în jur de 45m<sup>2</sup>. Este dotat cu cuptoare, mese, frigider, fierbătoare, malaxor, vitrina și camera de congelare (la cheie). Preț 24000 euro, cu garanție 10000 euro pentru utilaje!

Al doilea spațiu are 40m<sup>2</sup>. Este dotat cu cuptor pe lemne și cuptor electric, malaxor, robot, felietor, masă mare de pizza, vitrina etc.

Preț 22000 euro cu garanție 7000 euro

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

#### Particularități

<b>Anul construcției:</b>	<b>2019</b>
Media	<b>gaz, internet, canalizare, apă curentă</b>
Siguranță	<a href="#">fără informații</a>
Informații suplimentare	<b>aer condiționat, vitrină</b>

[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/eforie-nord/birou-de-inchiriat-X86J0401M?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-eforie-nord&utm\\_term=25000-0-100](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/eforie-nord/birou-de-inchiriat-X86J0401M?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-eforie-nord&utm_term=25000-0-100)

Spatiu Comercial

250 € / mp / lună **25.000 € / lună**

[Eforie-Nord - Vezi hartă](#)



Salvează 2

**MARINESCU FLORIN**  
AGENT IMOBILIAR  
INTERMED PRO INVEST

**0723 044 097**  
0722 559 728 / 0722 324 535

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

Vezi hartă

## Specificații

ID Anunț: X86J0401M

Actualizat în 08.08.2022

Tip imobil:

Clădire de birouri

Suprafață totală disponibilă:

100 mp

Denumire imobil:

Spatiu Comercial

Clasa birouri:

B

Suprafață teren:

100 mp

### ALTE DETALII

Eforie-Nord Spatiu Comercial tip Fastfood,utilizat cu totul nou,langa plaja Belona,vedere la mare Pret 30 000 euro pe sezon si gratuit raman toate utilajele,no: 2022

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

### CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: B

## Subspații

### Comercial

Suprafață inchirială:

100 mp

Chirie / mp / lună:

250 EUR/mp (total: 25.000 EUR/lună). Comision: 50%

Disponibil:

imediat

[https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDfu3YR.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDfu3YR.html?reason=extended_search_extended_distance)



PRIVAT ⓘ



Gabi

Pe OLX din **ianuarie 2014**

Activ pe 09 noiembrie 2023

Trimite mesaj

☎ 0723 155 564

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Constanta,  
Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 12 noiembrie 2023



## Închiriez spațiu comercial

# 1 400 lei

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 20 m<sup>2</sup>

**(P) Obține credit cu rate fixe**

### DESCRIERE

Închiriez spațiu comercial, strada, două laturi deschidere, zonă case, 20mp+grup sanitar.

Anticipat 1 lună.

Tel. 07\*\*\*\*\*64

ID: 228610185

 [Raportează](#)

[https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-de-40-m2-situat-in-centrul-comunei-cumpăna-IDhMvEq.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-de-40-m2-situat-in-centrul-comunei-cumpăna-IDhMvEq.html?reason=extended_search_extended_distance)



PRIVAT ⓘ



**Marinela**

Pe OLX din mai 2014

Activ pe 24 noiembrie 2023

Trimite mesaj

☎ 072 317 2753

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Cumpăna,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Informații și drepturi ale consumatorilor

Postat 24 noiembrie 2023



## Închiriez spațiu comercial de 40 m2 situat în centrul comunei Cumpăna

# 700 €

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 40 m<sup>2</sup>

**(P) Obtine credit cu rate fixe**

### DESCRIERE

Închiriez spațiu comercial de 40 metri pătrați situat în centrul comunei Cumpăna, Sos. Constantei nr.112, lângă Poștă. Prețul este de 700 euro pe lună. Facilități : centrală pe gaze, sistem de alarmare, sistem de supraveghere video, rafturi de prezentare marfă, lăzi și vitrine frigorifice.

ID: 262762970

🚩 [Raportează](#)



**Spatii comerciale de vanzare**

nr	locatie	supr (mp)	valoare (€)	€/mp	descriere	link
1	EN, Brizei	15	50000	3333	teren 45mp	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-eforie-nord/5eeig35eeg1q7846286800qd306f62d2.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-eforie-nord/5eeig35eeg1q7846286800qd306f62d2.html</a>
2	EN, zona NV	42	52000	1238	1/3, garsoniera	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/eforie-nord/apartament-de-vanzare-2-camere-XBIA000VE?lista=5472860&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;sla=lista&amp;sla=lista&amp;imoidviz=2865925786">https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/eforie-nord/apartament-de-vanzare-2-camere-XBIA000VE?lista=5472860&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;sla=lista&amp;sla=lista&amp;imoidviz=2865925786</a>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-eforie-nord/5eeig35eeg1q7846286800qd306f62d2.html>

**Spatiu comercial Eforie Nord**

 Constanta, Eforie Nord [Vezi pe hartă](#)
**50 000 EUR** 3 333€/m<sup>2</sup>

Valabil din 30-11-2023 23:44:07

Salveaza anuntul pe mail tau!

0722244067

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

A adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 631

Raporteaza


**Specificatii**

 Suprafata utila 15,0 m<sup>2</sup>
**Descriere**

Vand spatiu comercial in Eforie Nord, pe strada Brizei.  
 Suprafata teren 45 mp, suprafata construita 15 mp.  
 Apa, curent, canalizare.  
 Posibilitate extindere, zona in plina dezvoltare comerciala.

0722244067

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/eforie-nord/apartament-de-vanzare-2-camere-XBIA000VE?lista=5472860&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=2865925786>

**Garsoniera decomandata**

**52.000 €**

Eforie-Nord | zona: Turismului | [Vezi hartă](#)

Rata riscului 3/100 Annuala Simulează credit



**Mazilu Marius**  
Agent Imobiliar  
MIACONST PROJECT

**0770 329 121**  
0770 329 121

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

**Specificații**

ID Anunț: XBIA000VE

Actualizat în 29.11.2023

Nr. camere:	2	An construcție:	Între 2000 și 2010
Suprafață utilă:	42 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață utilă totală:	42 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață construită:	58 mp	Regim înălțime:	P+3E
Compartimentare:	decomandat		
Confort:	1		
Étaj:	Parter / 3		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

## UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Gaz, CATV

Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

Climatizare: Aer conditionat

Acces internet: Fibra optica, Wireless

## FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC

Stare interior: Buna

Usa intrare: Metal

Izolatii termice: Exterior

Podele: Gresie, Parchet

Pereti: Falanta, Vopsea lavabila

## DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata, Utilata

## SERVICII

Servicii imobil: Administrare

Servicii hoteliere: Tur oras

## ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

Iluminat stradal

## CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

### 6.3. OFERTE vanzare terenuri

Zona	Suprafața (mp)	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site
Eforie Nord, central	310	125.000	403	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;hartă=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;hartă=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108</a>
Eforie Nord – zona Hotel Coral, nc 101026	1.055	395.000	374	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html</a>
Eforie Nord, str. Mihai Eminescu	380	190.000	500	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=1">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=1</a>
Eforie Nord – str Smarald	800	400.000	500	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html</a>
Eforie Nord, zona statia Petrom intre Republicii si Traian	1875	563.000	300	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html</a>
Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	740	195.000	264	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6</a>

**6.4. Calcul estimare valoare prin Abordarea prin venit:**

<b>ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE</b>			
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - Orașe primare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 40 din septembrie 2023, publicată de ANEVAR, care aratau așa:			
<b>Orașe primare: Constanța</b>			
<b>Info Q3 2023</b>		<b>spații comerciale</b>	
		<b>min</b>	<b>max</b>
CBRE		8,00%	8,50%
Colliers		7,50%	8,25%
Darian	clasa A/artere principale	7,50%	9,00%
	Clasa B/artere secundare	8,50%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		7,50%	7,85%
IO Partners - JLL preferred partner		8,25%	8,75%
Knight Frank		7,50%	8,50%
La aceste date a fost aplicată mediana pe fiecare coloana de minim, respectiv maxim, iar apoi s-a calculat media celor două rezultate:			
mediana		7,50%	8,50%
media		8,00%	
La valoarea rezultată s-a aplicat o creștere de 10% pentru localizare (Eforie Nord) și 5% pentru spațiu aflat pe arteră principală:			
	localizare: Eforie Nord	10%	8,80%
	spațiu secundar, acces indirect	20%	10,56%
S-a considerat o rată de capitalizare: $c = 10,56\%$ . (s-a avut în vedere tipul proprietății și locația acestuia împreună cu informațiile existente în reviste de specialitate și baze de date ale evaluatorului).			
S-a considerat un grad mediu de ocupare de 85%. Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-au estimat chiriile negociate în funcție de tipul și caracteristicile spațiului analizat de 9,5 EUR/mp/lună.			

<b>METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI</b>		
▣> Suprafața utilă - C1 - Spațiu comercial P	(mp)	39,75
Chiria lunară medie	(EUR/lună/mp)	9,50
<b>Total chirie</b>	<b>(EUR/lună)</b>	<b>378</b>
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	4.532
<b>Total VBP</b>	<b>(euro/an)</b>	<b>4.532</b>
Grad de ocupare	%	85%
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	3.852
<b>Total VBE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>3.852</b>
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
– impozit pe clădiri	(EUR/an)	340
– asigurare	(EUR/an)	60
Cheltuieli variabile		
– management	3,00%	116
– întreținere și reparații	1,50%	58
Alocare pentru înlocuiri	1,50%	58
<b>Total Cheltuieli exploatare</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>631</b>
Venit net efectiv	(EUR/an)	3.221
<b>Total VNE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>3.221</b>
Rata de capitalizare	%	10,56%
Curs valutar la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9726
Valoare unitară teren	(EUR/mp)	<b>454</b>
Valoare teren aferent construcției	(EURO)	<b>12.620</b>
<b>Valoare proprietate (rotunjit):</b>	<b>(EURO)</b>	<b>17.900</b>
	<b>(LEI)</b>	<b>89.010</b>

## 6.5. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:

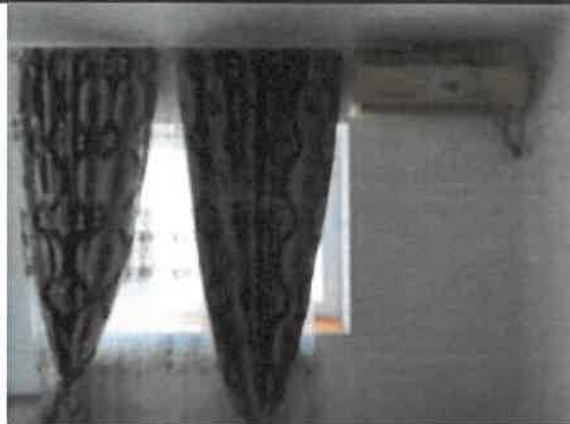


### 6.6. FOTO









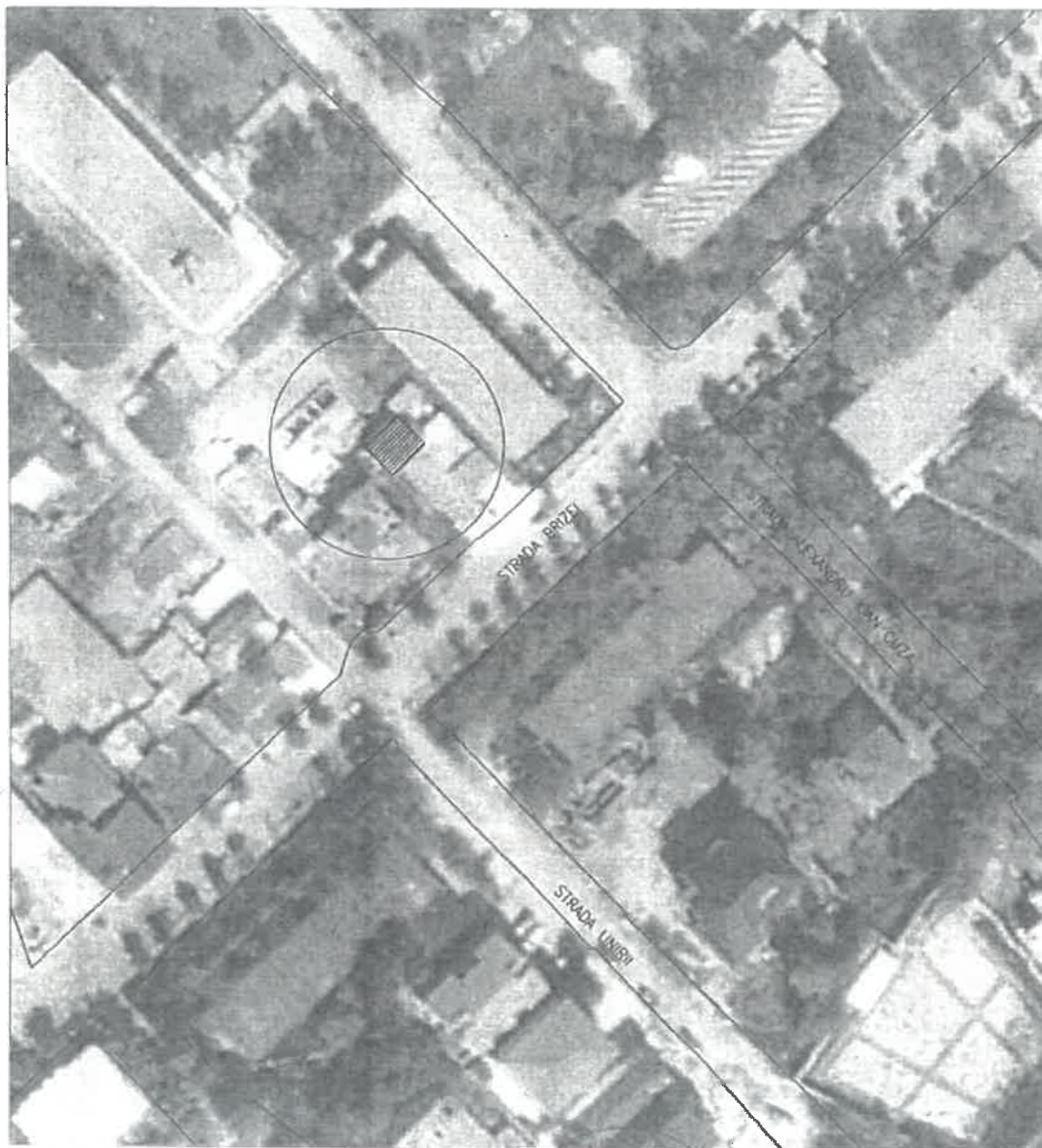




## 6.7. ACTE

### PLAN DE INCADRARE IN ZONA Scara: 1:1000

Adresa imobil: Loc. Eforie Nord, Str. Brizei FN ( cu acces prin Str. Brizei nr. 5 IE: 106264 )  
UAT: Eforie – Jud. Constanta



Intocmit: PFA Bordea Stefan  
Data: 11.09.2018

AACPI

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

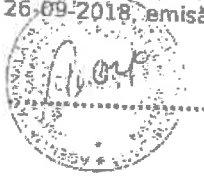
**COMUNICAREA INCHEIERII**

Nr. 122921 din data de 26-09-2018

31 OCT 2018

Către **Bordea Stefan**,  
Loc. Eforie Nord, Str Bogdan Voda, Nr. 19, Jud. Constanta, vă comunicăm, alăturat, încheierea nr.  
122921 din data de 26-09-2018, emisă de către B.C.P.I Constanta.

Referent,





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**  
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA  
JUD CONSTANTA;  
DOSAR nr. 122921 / anul 2018

T.P.  
POSTA ROMÂNĂ  
Nr. 103/C/109/2001  
Valabilitate -  
cf. contract

Ștampila cu data

#### COMUNICAREA INCHEIERII

**Către Bordea Stefan,**  
Loc. Eforie Nord, Str Bogdan Voda, Nr. 19, Jud. Constanta,

Recomandata  
Nr .....

Localitatea: Eforie Nord  
Județ (Sector): CONSTANTA  
Codul poștal: .....  
Oficiul poștal: .. .. .

Ștampila cu  
data sosirii

Aprobat de C.N. "Poșta Română" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999



100043003235

Incheiere Nr. 122921 / 26-09-2018



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

Dosarul nr. 122921 / 26-09-2018

**INCHEIERE Nr. 122921**

**Registrator: FLORINA DINUT**

**Asistent: ELENA-ADRIANA TEODORESCU**

Asupra cererii introduse de OPREA MĂNDIȚA domiciliat în Loc. Eforie Nord, Str Brizei, Nr. 5, Jud. Constanța privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.8/28-01-2014 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.10878/20-07-2018 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.178/29-09-2017 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.28428/19-09-2018 emis de SPIT EFORIE;
- Act Administrativ nr.179/16-10-2012 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.28363/14-09-2018 emis de SPIT EFORIE;
- Act Administrativ nr.555/24-07-2006 emis de SC UTILSERV SRL;
- Act Administrativ nr.34/01-03-2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.35/15-02-2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.5580/29-11-2007 emis de SC UTILSERV SRL;
- Act Administrativ nr.11859/01-03-2018 emis de PRIMARIA 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 120 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța internă nr.334730/26-09-2018 în suma de 120 pentru serviciul având codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106656
- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea ORAS EFORIE, -domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 106656 UAT Eforie;
- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORAS EFORIE, -domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 106656 UAT Eforie;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea OPREA MĂNDIȚA, sub B.2 din cartea funciara 106656 UAT Eforie;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORAS EFORIE  
BORDEA STEFAN  
OPREA MĂNDIȚA

\* ) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

30-10-2018

31. OCT. 2018

Registrator  
FLORINA DINUT  
(parafă și semnătură)

Asistent Registrator,  
ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafă și semnătură)

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


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106656 Eforie


**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Brizei, Nr. FN, jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106656	Din acte: 54 Masurata: 55	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 106656-C1; LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE DE CONSTRUCȚIA EXISTENTA PE TEREN ÎNTRE PUNCTELE 1-2-3-4, 7-1 ȘI NEMATERIALIZATE ÎNTRE PUNCTELE 5-6-7.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>122921 / 26/09/2018</b>	
Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 34, din 01/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 178, din 29/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 28428, din 19/09/2018 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 8, din 28/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 179, din 16/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 5580., din 29/11/2007 emis de SC UTILSERV SRL; Act Administrativ nr. 10878, din 20/07/2018 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 11859, din 01/03/2018 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 28363, din 14/09/2018 emis de SPIT EFORIE;	
B1	A1
inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) ORAS EFORIE, -domeniu privat	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Carte Funciară Nr. 106656 Comuna/Oraș/Municipiu: E.

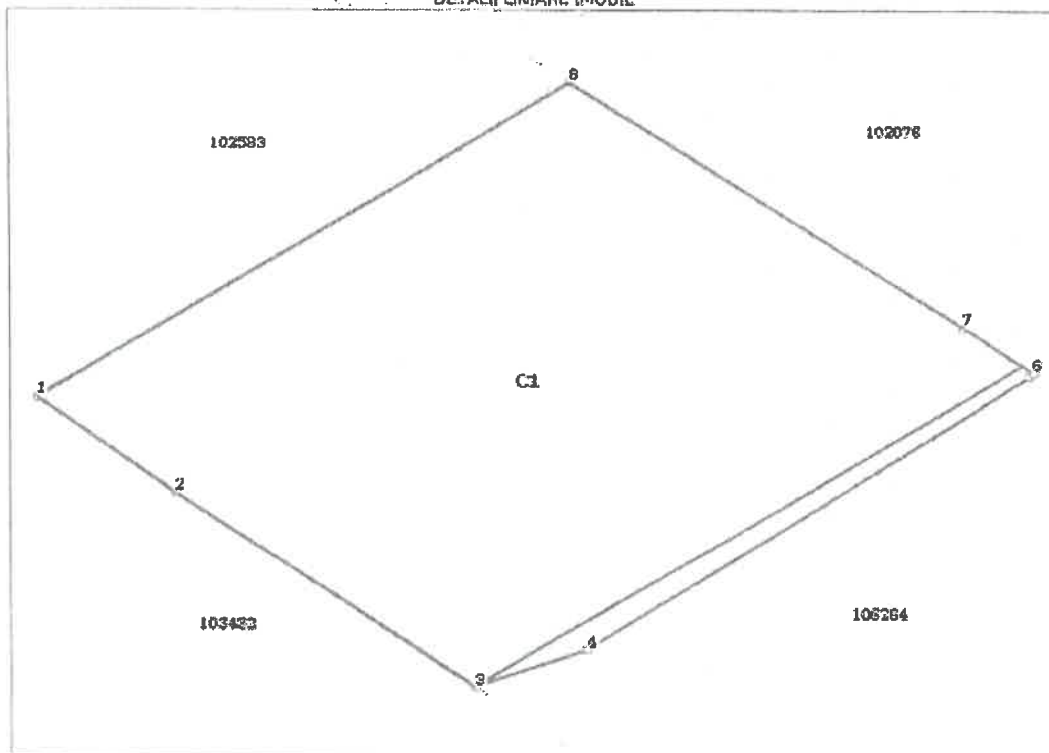
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106656	Din acte: 54 Masurata: 55	LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE DE CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN INTRÉ PUNCTELE 1-2-3-4, 7-1 SI NEMATERIALIZATE INTRÉ PUNCTELE 5-6-7

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

**DETALII LIMIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 54 Masurata: 55	-	-	-	LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE DE CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN INTRÉ PUNCTELE 1-2-3-4, 7-1 SI NEMATERIALIZATE INTRÉ PUNCTELE 5-6-7

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.169
2	3	4.557
3	4	1.328

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

Pagina 2 din 3

Extragea pentru informații online la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

SECRET - vers. 1.1



Carte Funciară Nr. 106556 Com. Eforie Nord, Jud. Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
4	5	6.612
5	6	0.07
6	7	1.062
7	8	5.837
8	1	7.734

\*\* 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 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 120 RON, -Chitanța internă nr.334730/26-09-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
30-10-2018

Data eliberării,  
/ /

31. OCT. 2018

Asistent Registrator,  
ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafa și semnătura)





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106656-C1 Eforie

Nr. cerere	122921
Ziua	26
Luna	09
Anul	2018
Cod verificare	
10062608255	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referința
A1	106656-C1	Loc. Eforie Nord, Str Brizei, Nr. FN, Jud. Constanța	S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:101 mp; CLADIRE MIXTA P+1E - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 103 MP; PARTER (CAS) - SPATIU PRESTARI SERVICII S = 53 MP; ETAJ 1 (CL) - LOCUINTA S = 50 MP; NU ARE LIFT, EDIFICATA IN 1930 DIN CARAMIDA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>122921 / 26/09/2018</b>	
Act Administrativ nr. 34, din 01/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 5580., din 29/11/2007 emis de SC UTILSERV SRL; Act Administrativ nr. 8, din 28/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 10878, din 20/07/2018 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 28363, din 14/09/2018 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 178, din 29/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 28428, din 19/09/2018 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 11859, din 01/03/2018 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 179, din 16/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;	
B1	A1
Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) ORAS EFORIE, -domeniu privat	
Act Administrativ nr. 555, din 24/07/2006 emis de SC UTILSERV SRL;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) OPREA MÂNDIȚA	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 106656-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: S

**Anexa Nr. 1 La Partea I**
**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	106656-C1	construcții de locuințe	53	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 53 mp; S. construită desfășurată: 101 mp; CLADIRE MIXTA P+1E - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 103 MP; PĂRTER (CAS) - SPAȚIU PRESTARI SERVICII S = 53 MP; ETAJ 1 (CL) - LOCUINȚA S = 50 MP; NU ARE LIFT, EDIFICATĂ ÎN 1930 DIN CĂRAMIDĂ

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 120 RON, -Chitanța internă nr. 334730/26-09-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

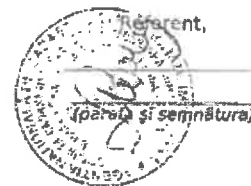
Data soluționării,  
30-10-2018

Data eliberării,  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

31. OCT. 2018

Asistent Registrator,  
ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafa și semnătura)

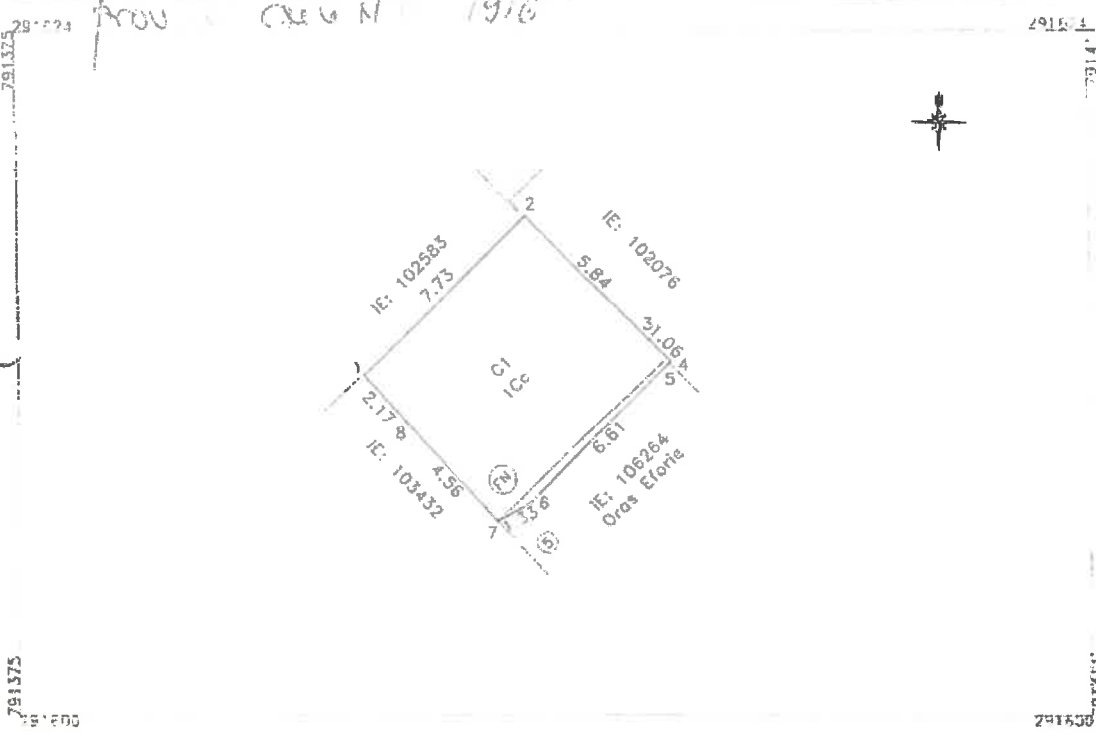


(parafa și semnătura)

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**  
Scara 1 : 200

Nr. Cadastral **106646**      Suprafata masurata a imobilului (mp) **55 mp**      Adresa imobilului :  
**Loc. Eforie Nord, Str. Brizei FN (cu acces prin Str. Brizei nr. 5 IE: 106264)**

Cartea funciara nr.      Unitatea Administrativ Teritoriala ( UAT )  
**EFORIE**



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
	Cc	55 mp	Limitile imobilului sunt materializate de constructia existenta pe teren intre punctele 1-2-3-4, 7-1 si nematerializate intre punctele 5-6-7
<b>Total</b>		<b>55 mp</b>	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	53 mp	Cladire mixta P+1E - Suprafata constructia desfasurata S = 103 mp Parter (CAS) - Spatiu prestari servicii S = 53 mp Etaj 1 (CL) - Locuinta S = 30 mp Nu are lift, edificata in 1930 din caramida
<b>Total</b>		<b>53 mp</b>	

Suprafata masurata a imobilului S = 55 mp  
Suprafata din acte S = 54 mp

Executant: PFA Bordea Stefan  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  
Semnatura si stampila: **BORDEA STEFAN**  
Data: 14.09.2018

Inspector  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  
Semnatura si stampila: **CRETA ZOITA**  
Nume si Prenume: **CRETA ZOITA**  
Funcția: **CONSILIER GR. II**  
Data: **16 OCT. 2018**  
ID: **12292/2018**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța**CARTE FUNCİARĂ NR. 106656**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 106656 Eforie

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Brizei, Nr. FN, Jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața <sup>a</sup> (mp)	Observații / Referințe
A1	106656	Din acte: 54 Masurata: 55	Teren împrejmuit; LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE DE CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN INTRE PUNCTELE 1-2-3-4, 7-1 SI NEMATERIALIZATE INTRE PUNCTELE 5-6-7

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106656-C1	Loc. Eforie Nord, Str Brizei, Nr. FN, Jud. Constanța	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:101 mp; CLADIRE MIXTA P+1E - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 103 MP; PARTER (CAS) - SPATIU PRESTARI SERVICII S = 53 MP; ETAJ 1 (CL) - LOCUINTA S = 50 MP; NU ARE LIFT, EDIFICATA IN 1930 DIN CARAMIDA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>122921 / 26/09/2018</b> Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 34, din 01/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 178, din 29/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 28428, din 19/09/2018 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 8, din 28/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 179, din 16/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 5580., din 29/11/2007 emis de SC UTILSERV SRL; Act Administrativ nr. 10878, din 20/07/2018 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 11859, din 01/03/2018 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 28363, din 14/09/2018 emis de SPIT EFORIE;	
B1	A1
<del>Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORAS EFORIE, domeniu privat</del>	
Act Administrativ nr. 34, din 01/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 5580., din 29/11/2007 emis de SC UTILSERV SRL; Act Administrativ nr. 8, din 28/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 10878, din 20/07/2018 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 28363, din 14/09/2018 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 178, din 29/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 28428, din 19/09/2018 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 11859, din 01/03/2018 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 179, din 16/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;	
B1	A1-1
<del>Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORAS EFORIE, domeniu privat</del>	
Act Administrativ nr. 555, din 24/07/2006 emis de SC UTILSERV SRL;	
B2	A1.1
<del>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) OPREA MANDITA</del>	
<b>139339 / 08/10/2019</b> Act Administrativ nr. 60, din 30/05/2019 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26868, din 08/10/2019 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. 26871, din 08/10/2019 emis de Primaria Orasului Eforie;	
B2	/ B.3 A1
<del>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORAS EFORIE, DOMENIU PRIVAT</del>	



Carte Funciară Nr. 106656 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>159767 / 14/11/2019</b> Act Notarial nr. 826, din 13/11/2019 emis de Boicu Claudia;	
83 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) OPREA MĂNDIȚA 2) OPREA VASILICĂ	A1
<b>180831 / 11/10/2023</b> Act Administrativ nr. fn, din 11/10/2023 emis de Boicu Claudia;	
86 Se îndreapta eroarea materială în sensul ca se transcrie construcția C1 în partea A1 a prezentei CF și se sistează CF 106656-C1	A1, A1.1

### C. Partea III. SARCINI

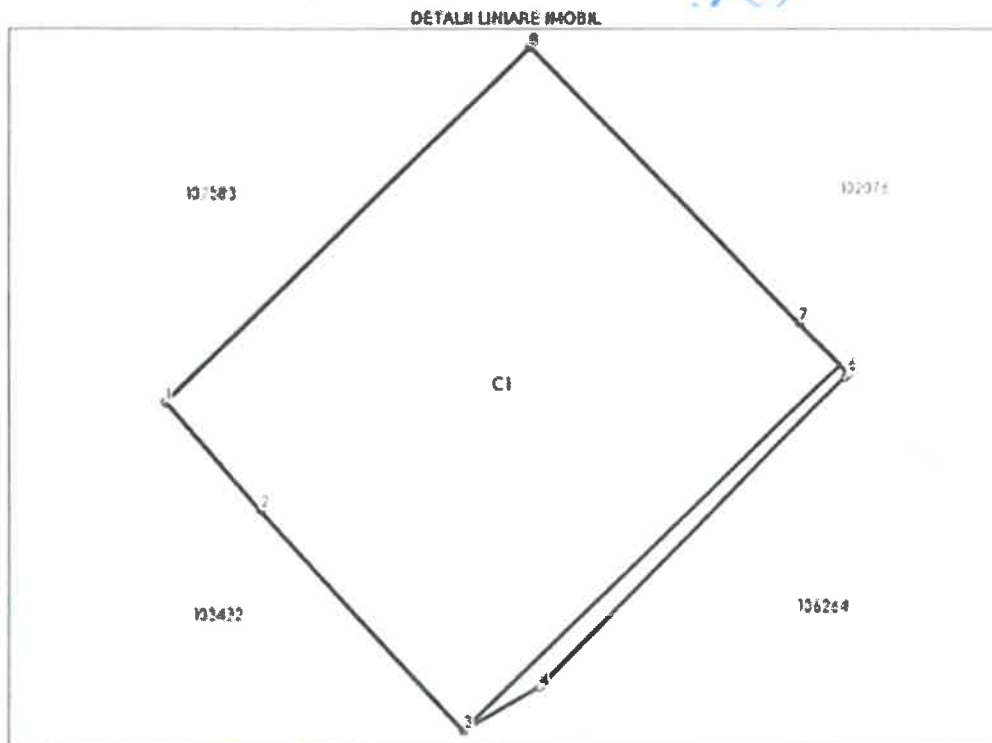
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>159767 / 14/11/2019</b> Act Notarial nr. 826, din 13/11/2019 emis de Boicu Claudia;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA - Valoare: 30780 EUR 3) ORAS-EFORIE	7 C2 A1
<b>175040 / 04/10/2023</b> Act Administrativ nr. 26174, din 25/09/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;	
C2 Se radiază sarcina de sub C1 - drept de IPOTECA LEGALA înscris în baza act notarial nr 826 din 13.11.2019 în favoarea ORAS EFORIE	A1

Carte Funciară Nr. 106656 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**
**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106656	Din acte: 54 Măsurată: 55	LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE DE CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN INTRE PUNCTELE 1-2-3-4, 7-1 SI NEMATERIALIZATE INTRE PUNCTELE 5-6-7

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


**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curtii construcții	DA	Din acte: 54 Măsurată: 55	.	.	.	LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE DE CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN INTRE PUNCTELE 1-2-3-4, 7-1 SI NEMATERIALIZATE INTRE PUNCTELE 5-6-7

**Date referitoare la construcții**

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106656-C1	construcții de locuințe	53	Cu acte	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 53 mp; S. construite desfășurate: 101 mp; CLADIRE MIXTA P+1E - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 103 MP; PARTER (CAS) - SPAȚIU PRESTARI SERVICII S = 53 MP; ETAJ 1 (CL) - LOCUINȚA S = 50 MP; NU ARE LIFT. EDIFICATĂ ÎN 1930 DIN CĂRAMIDĂ



**Carte Funciară Nr. 106656 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie****Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.169
2	3	4.557
3	4	1.328
4	5	6.612
5	6	0.07
6	7	1.062
7	8	5.837
8	1	7.734

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul Civil