

PROIECT DE HOT~R^RE
privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului
identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, strada Marii nr. 42-44

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Cererea nr. 30642 din 03.11.2023 depusa de Zaltzidler Nicolae proprietar al imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, strada Marii nr. 42-44;
- Art. 617 - 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 25, 26 din HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- CU nr. 166/27.07.2022 pentru desfiintare corp C1 si C2 si construire vila turistica P+2-3E retras;
- act de alipire autentificat cu nr. 433/23.04.2018 la BIN Cristina Piele;
- IE 105948 Eforie – strada Marii lot 3;
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a pozitia 173 - strada Marii
- planul de situatie intocmit de Bordea Stefan in 16.11.2023
- autorizatia de construire nr. 17/28.02.2013, procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.12462/17.04.2013
- HCL 38/2020 anexa 1 completata prin HCL 328/29.11.2023 nr. de inventar 4869
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 200158/02.11.2023 pentru imobilul cu I.E. 106533
- HCL 342/21.12.2023
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 5420/26.02.2024 ce stabileste valoarea redeventei de 17,84 euro/mp/an, 37 euro /luna, 446 euro/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Sud de 95 de euro/mp

In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b, precum si ale art. 139 alin (3) lit g din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 5420/26.02.2024 ce stabileste valoarea redeventei de 17,84 euro/mp/an, 37 euro /luna, 446 euro/an pentru imobilul

identificat cu numarul de inventar 4869 din HCL 38/2020 anexa 1 completata prin HCL 328/29.11.2023 in suprafata de 25 mp.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba exercitarea dreptului de trecere carosabil si pietonal pe imobilul identificat cu numarul de inventar 4869 din HCL 38/2020 anexa 1 completata prin HCL 328/29.11.2023 pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, str. Marii nr. 42-44.

Art. 4. Constituirea dreptului de trecere carosabil si pietonal pe imobilul identificat cu numarul de inventar 4869 din HCL 38/2020 anexa 1 completata prin HCL 328/29.11.2023 pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, str. Marii nr. 42-44 se va face prin act autentic.

Art. 5. Dreptul de trecere carosabil si pietonal este valabil atat timp cat imobilul identificat cu I.E. 106533 nu are alt acces la strada Marii.

Art. 6. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

Februarie 2024

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, strada Marii nr. 42-44

Avand in vedere :

- Cererea nr. 30642 din 03.11.2023 depusa de Zaltzidler Nicolae proprietar al imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, strada Marii nr. 42-44;
- Art. 617 - 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 25, 26 din HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- CU nr. 166/27.07.2022 pentru desfiintare corp C1 si C2 si construire vila turistica P+2-3E retras;
- act de alipire autentificat cu nr. 433/23.04.2018 la BIN Cristina Piele;
- IE 105948 Eforie – strada Marii lot 3;
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a pozitia 173 - strada Marii
- planul de situatie intocmit de Bordea Stefan in 16.11.2023
- autorizatia de construire nr. 17/28.02.2013, procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.12462/17.04.2013
- HCL 38/2020 anexa 1 completata prin HCL 328/29.11.2023 nr. de inventar 4869
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 200158/02.11.2023 pentru imobilul cu I.E. 106533
- HCL 342/21.12.2023
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregitrat cu nr. 5420/26.02.2024 ce stabileste valoarea redeventei de 17,84 euro/mp/an, 37 euro /luna, 446 euro/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Sud de 95 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, strada Marii nr. 42-44

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, strada Marii nr. 42-44

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

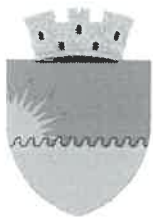
- Cererea nr. 30642 din 03.11.2023 depusa de Zaltzidler Nicolae proprietar al imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, strada Marii nr. 42-44;
- Art. 617 - 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 25, 26 din HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- CU nr. 166/27.07.2022 pentru desfiintare corp C1 si C2 si construire vila turistica P+2-3E retras;
- act de alipire autentificat cu nr. 433/23.04.2018 la BIN Cristina Piele;
- IE 105948 Eforie – strada Marii lot 3;
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a pozitia 173 - strada Marii
- planul de situatie intocmit de Bordea Stefan in 16.11.2023
- autorizatia de construire nr. 17/28.02.2013, procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.12462/17.04.2013
- HCL 38/2020 anexa 1 completata prin HCL 328/29.11.2023 nr. de inventar 4869
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 200158/02.11.2023 pentru imobilul cu I.E. 106533
- HCL 342/21.12.2023
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregitrat cu nr. 5420/26.02.2024 ce stabileste valoarea redeventei de 17,84 euro/mp/an, 37 euro /luna, 446 euro/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Sud de 95 de euro/mp

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

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
02.2024



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

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E A L
S E R V I C I U L U I J U R I D I C

La proiectul de hotarare *privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat in Eforie Sud, strada Marii nr. 42-44*

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..."*, precizam faptul ca imobilul teren pentru care se propune acordarea dreptului de trecere figureaza doar inventariat in domeniul privat al Oras Eforie la pozitia 4869 din anexa 1 a HCL 38/2020.

La momentul actual acest imobil (pe care se propune constituirea dreptului de trecere) nu este cadastrat si nici intabulat in favoarea UAT Eforie, motiv pentru care, in prezent nu se poate incheia act autentic privind constituirea dreptului de trecere.

Astfel, apreciem ca se impune intai intabularea imobilului in favoarea UAT Eforie si ulterior aprobarea constituirii dreptului de trecere in discutie.

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

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

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

BUCUREŞTEANU Alexandru

Parametrii căutării:

OCPI: Constanța

BCPI: Constanța

Anul: 2024

Număr: 53958

Caută

Rezultatul căutării:

Detalii cerere

Număr cerere: 53958

Data înregistrare: 07.03.2024

Termen soluționare: 15.03.2024

Obiectul cererii: Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.)

Stare curentă: In lucru

Istoric cerere

Nu există istoric pentru această cerere !

Referat de completare

Nu există referat de completare pentru această cerere !



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.17.24/23.02.2024

- CONSTITUIRE DREPT DE TRECERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 25 MP

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

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 342/21.12.2023

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

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

CUPRINS

| | |
|--|-----------|
| CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII | 4 |
| 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI | 4 |
| 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ | 4 |
| 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE | 4 |
| 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI..... | 4 |
| 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE | 4 |
| 1.6. TIPUL VALORII | 4 |
| 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE | 5 |
| 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE | 5 |
| 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE | 5 |
| 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE | 6 |
| 1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE..... | 7 |
| 1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE | 7 |
| 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI..... | 7 |
| CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR | 8 |
| 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ..... | 8 |
| 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA | 8 |
| 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD | 8 |
| 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI..... | 9 |
| 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI..... | 10 |
| 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII..... | 10 |
| 2.7. DESCRIEREA TERENULUI | 10 |
| 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE..... | 10 |
| 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE | 10 |
| CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE | 11 |
| Pasul 1 – Analiza productivității proprietății..... | 11 |
| Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice..... | 11 |
| Pasul 3 – Analiza cererii..... | 12 |
| Pasul 4 – Analiza ofertei..... | 13 |
| Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă..... | 13 |
| Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață | 14 |
| CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU | 15 |
| 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI | 15 |
| CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII..... | 16 |
| 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE | 17 |
| 5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ..... | 18 |
| 5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE..... | 22 |
| CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE. 23 | 23 |
| CAPITOLUL VII – ANEXE | 24 |
| 7.1. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI..... | 24 |
| 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI | 24 |
| 4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT | 32 |
| 7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI..... | 33 |
| 7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE | 35 |



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este instituirea unui drept de trecere carosabil și pietonal asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mării, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda extracției de pe piață.

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

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea despăgubirii juste corespunzătoare pentru instituirea dreptului de trecere asupra imobilului ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 25 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mării, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, a avut în vedere valoarea tenurilor din zona precum și faptul că prin consituirea acestui drept de trecere este afectat întregul lot de cca 450 mp din care face parte.

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

| Valoare redeventa (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani) | | | |
|--|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Valoare redeventa | 17,84 Euro/m²/an | 446 Euro/an | 37 Euro/lună |
| | 88,77 Ron/m²/an | 2.219 Ron/an | 185 Ron/lună |
| <i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro</i> | | | |
| <i>Valorile nu includ TVA</i> | | | |

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, cu aut. nr. 0117/2024, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este instituirea unui drept de trecere carosabil și pietonal asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mării, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mării, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 50.1) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

50.1 Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

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

50.3 Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a

unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

a. determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și

b. determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE


Data întocmirii raportului de evaluare: 23.02.2024.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 07.02.2024.

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

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

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

| Simbol | Denumire | 06.02.2024 | |
|--------|--|------------|---------|
| EUR |  Euro | 4.9760 | +0.0024 |

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Surse de informații generale

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

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 342/21.12.2023 emisă de CL Eforie
- Plan de situație
- Certificat de urbanism nr. 166/07.07.2022 emis de Primăria Eforie
- Act de alipire nr. 433/23.04.2018, BIN Cristina Piele
- Extras de CF nr. 200158/02.11.2023, BCPI Constanța
- Extras de Plan cadastral pt. IE 106533/ UAT Eforie

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, intră în vigoare la data de 31 decembrie 2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021.

❖ Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2020 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 691/3.08.2020, se abrogă la data de 31 decembrie 2021.

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.

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

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

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

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

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.

- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții – destinație garaj. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 25 mp.

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

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 SUD

EFORIE SUD este o stațiune estivală de mici dimensiuni, poziționată în sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanța, între Eforie Nord și Tuzla. Incadrată de Marea Neagră și Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o stațiune liniștită, cu mult spațiu verde, unde factorii naturali din zona, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢĂŢI

Zona în care se află proprietatea este cea denumită Băile Reci, între Eforie Nord şi Eforie Sud, o zonă turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Mării.

Pe str. Mării traficul rutier este de nivel mediu, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier este ridicat, la fel și poluarea fonică, traficul pietonal este scăzut.

În zonă sunt amplasate: spații turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter turistic.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de plajă, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona dintre Eforie Nord și Eforie Sud (pe partea cu marea față de DN), peste drum de Băile Reci. Proprietatea are deschidere la str. Mării.

Amplasarea imobilului permite deplasarea facilă spre toate zonele localității Eforie; circulația auto este de nivel mediu, iar pe durata sezonului estival este de nivel ridicat.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

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

Zona de amplasament a terenului este turistica.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

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

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona dintre Eforie Nord și Eforie Sud, pe partea cu marea, peste drum de Băile Reci, zonă turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona cuprinsă între Eforie Nord și Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale.

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona de nord a Loc. Eforie Sud, între Eforie Nord și Eforie Sud, într-o zonă turistică, cu un ambient civilizat, pe partea cu marea a DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării

| | |
|--------------------------------------|---|
| Subiect | Teren intravilan - categoria de folosință CC |
| Client și utilizator | Primăria Orașului Eforie |
| Scop evaluare | Informare în vederea stabilirii unei redevențe pentru instituirea unui drept de trecere carosabil și pietonal |
| Drept de proprietate transmis | absolut |
| Restricții de utilizare | nu sunt |
| Condiții de finanțare | numerar |
| Condiții de vânzare | nepărtinitoare |
| Adresa | Eforie Sud, str. Mării |
| Amplasare | Eforie Sud |
| Suprafața (mp) | 25 mp |
| Destinația | intravilan |
| Topografia | drept |
| Forma | regulată |
| Utilități | utilitati "la limită" |
| Acces | Accesul se realizează dinspre str. Mării |
| Deschidere | 5,17 ml |
| Situația actuală a terenului | Teren intravilan, situat în loc. Eforie Sud |
| Indicatori urbanistici | Cf PUG / RLU |
| Vecinătăți | Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe |

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 400 și 600 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

Analiza CMBU pentru teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 25 mp, situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Mării, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform temă dată se poate considera **CMBU – teren pentru alee de trecere carosabilă și pietonală.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului.

Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicată în metoda parcelării și dezvoltării).

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor

libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

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.

Valoarea echitabilă a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de 300-600 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

➤ **Extracția de pe piață**

Extracția este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Proprietățile din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a. construcțiile adaugă valoare terenului

În acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul proprietății construite.

b. construcțiile nu adaugă valoare terenului

În acest caz, cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pentru o nouă utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.

Etapele aplicării metodei extracției de pe piață sunt următoarele:

1. se identifică tranzacții cu sau oferte de vânzare pentru proprietăți construite în aria de piață, care au aceeași CMBU (terenul considerat a fi liber și proprietatea ca fiind construită) cu proprietatea subiect;

2. comparabilele sunt verificate și se face o documentare amănunțită privind construcțiile;

3. se identifică dacă construcțiile adaugă valoare proprietăților imobiliare comparabile sau necesită demolarea;

4. când construcțiile contribuie la valoarea proprietății, se estimează costul de înlocuire net al acestora și se deduce din prețul de vânzare;

5. când construcțiile nu contribuie la valoarea proprietății (sunt demolabile) se estimează costurile de eliberare a terenului și se însumează la prețul de vânzare;

6. se analizează valorile terenurilor, rezultate prin aplicarea extracției de pe piață, putând fi aplicate tehnici specifice comparației directe.

În cadrul acestei metode se vor utiliza următoarele informații:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vila-eforie-nord-d-p-2-t-prima-linie-la-mare-IDon98.html>



OnlineRealEstate S.R.L.
Agenție
0725 717 757

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

127 / 2000

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

[Trimite mesajul](#)

Vila Eforie Nord D+P+2+T prima linie la mare

Eforie, Constanta

799 000 €

1 427 €/m²

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

| | | | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|--|----------------------|---------------------------------|
| | Suprafață utilă | 560 m² | | Tip încălzire | centrală pe gaz, cent... |
| | Suprafață teren (m ²) | 350 m² | | Stare | gata de utilizare |
| | Tip clădire | singur in curte | | Anul construcției | 2010 |
| | Numărul de camere | mai mult de 10 | | Garaj/loc de parcare | garaj |
| | Vizionare la distanță | Cere informații | | Chirie | Cere informații |

Descriere

Vila Eforie Nord D+P+2+T prima linie la mare, teren 350mp, suprafata desfasurata 560mp, formata din 10 camere lux, bucatarie profesionala, living spatios cu vedere la mare, spalatorie utilata complet, garaj interior doua masini plus exterior, centrala pe gaze, AC, TV, mobilata si utilata lux, plus terasa superba de 150mp cu vedere la mare !

Vila se vinde la cheie, este situata in prima linie la mare, cu vedere superba de faleza, se vinde la cheie, mobilata utilata de lux, totul nou nefolosit !

COMISION AGENTIE 0%

Particularități

| | |
|-----------------|---|
| Tip proprietate | locuință utilizată |
| Tip vânzător | agenție |
| Media | internet, electricitate, canalizare, apă curentă |
| Siguranță | ușă metalică, supraveghere video |

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE CONSTRUCȚIE D+P+2E+T
CONSTRUCȚIE: Locuință D+P+2E+T

Sc (MP) = 150,00

 Scd (MP) = **560,00**

| Nr. crt. | Tip structură (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost / mp tip fundație | Total cost catalog | Corecție distanță ⁽¹⁾ | Corecție manoperă ⁽²⁾ | Cost total corectat |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | FSUBSTOT | 110,00 | 3.220,4 | 354.244,99 | 1,000 | 1,0000 | 354.244,99 |
| 2 | 7ZIDCAR30PS | 150,00 | 2.022,9 | 303.429,24 | 1,000 | 1,0000 | 303.429,24 |
| 3 | 7ZIDCAR30ES | 150,00 | 2.022,9 | 303.429,24 | 1,000 | 1,0000 | 303.429,24 |
| 4 | 7ZIDCAR30EFS | 150,00 | 1.908,3 | 286.248,06 | 1,000 | 1,0000 | 286.248,06 |
| TOTAL STRUCTURĂ | | | | | | | 1.247.351,53 |
| TOTAL MP | | 560 | | | | | |
| TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ | | | | | | | 1.247.351,53 |
| TOTAL PREȚ / MP | | | | | | | 2.227,41 |

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

| Nr. crt. | Finisaj parter (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost / mp finisaj parter | Total cost catalog | Corecție distanță ⁽¹⁾ | Corecție manoperă ⁽²⁾ | Cost total corectat |
|---|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | FSUPFS | 450,00 | 3.130,2 | 1.408.607,64 | 1,000 | 1,0000 | 1.408.607,64 |
| 2 | FOBFS | 110,00 | 2.627,0 | 288.965,55 | 1,000 | 1,0000 | 288.965,55 |
| 2 | FTERMO10 | 138,60 | 548,5 | 76.016,95 | 1,000 | 1,0000 | 76.016,95 |
| 3 | SCAGRES | 4,00 | 7.748,5 | 30.993,93 | 1,000 | 1,0000 | 30.993,93 |
| TOTAL FINISAJ | | | | | | | 1.804.584,07 |
| Nr. crt. | Învelitoare / terasă (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost/mp învelitoare/terasă | Total cost catalog | Corecție distanță ⁽¹⁾ | Corecție manoperă ⁽²⁾ | Cost total corectat |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | TERCIRC | 150,00 | 1096,5 | 164.477,70 | 1,000 | 1,0000 | 164.477,70 |
| TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ | | | | | | | 164.477,70 |
| TOTAL MP | | 560 | | | | | |
| TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ | | | | | | | 1.969.061,77 |
| TOTAL PREȚ / MP | | | | | | | 3.516,18 |

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

| Nr. crt. | Instalații electrice (poziție) | Suprafața construită (mp) | Cost/mp instalație electrică | Total cost catalog | Corecție distanță ⁽¹⁾ | Corecție manoperă ⁽²⁾ | Cost total corectat |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | ELINGR | 560,00 | 427,0 | 239.145,89 | 1,000 | 1,0000 | 239.145,89 |
| TOTAL INSTALATIILE ELECTRICE | | | | | | | 239.145,89 |
| Nr. crt. | Instalații sanitare (poziție) | Suprafața construită (mp) | Cost/mp instalație sanitară | Total cost catalog | Corecție distanță ⁽¹⁾ | Corecție manoperă ⁽²⁾ | Cost total corectat |
| | | A | B | C | D | E=BxCxD | |
| 1 | DUSLAWCS | 5,00 | 13992,4 | 69.961,90 | 1,000 | 1,0000 | 69.961,90 |
| TOTAL INSTALATIILE SANITARE | | | | | | | 69.961,90 |
| Nr. crt. | Instalații de încălzire (poziție) | Suprafața construită (mp) | Cost/mp instalație încălzire | Total cost catalog | Corecție distanță ⁽¹⁾ | Corecție manoperă ⁽²⁾ | Cost total corectat |

| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
|-------------------------------------|---------|------------|-------|------------|-------|--------|-------------------|
| 1 | INCELFS | 560,00 | 340,4 | 190.649,76 | 1,000 | 1,0000 | 190.649,76 |
| TOTAL INSTALALAȚII ÎNCĂLZIRE | | | | | | | 190.649,76 |
| TOTAL MP | | 560 | | | | | |
| TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE | | | | | | | 499.757,56 |
| TOTAL PREȚ / MP | | | | | | | 892,42 |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|---------------------|
| TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE | | | | | | | 3.716.170,86 |
| PREȚ FINAL RON / MP | | | | | | | 6.636,02 |

| | | | |
|-----|---------------------------|----------|-----------|
| 1 | Valoare unitară, cu TVA | RON/mpAd | 6.636,02 |
| 2 | Valoare unitară, fără TVA | RON/mpAd | 5.576,49 |
| 3 | Suprafață de calcul | mpAd | 560,00 |
| 4 | Cost de înlocuire | RON | 3.122.834 |
| 5 | Aplicarea depreciierilor | | |
| 5.1 | Depreciere fizică | % | 6,49% |
| | Valoare depreciere fizică | RON | 202.534 |

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 | EURO | 587.000 |
| | | EURO/MP | 1.048 |

| ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE - CONSTRUCȚIE - | | |
|---|-------------|--------------|
| Durata totală de viață economică | | 100 ani |
| Vârsta efectivă | | 5 ani |
| - structura de rezistență | pondere 40% | uzura 5,00% |
| - anvelopa | pondere 17% | uzura 6,25% |
| - finisaje | pondere 25% | uzura 7,69% |
| - instalații | pondere 18% | uzura 8,33% |
| Depreciere fizică | | 6,49% |

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)

| | |
|---|---------|
| SE CUNOSC: | |
| Preț vânzare propr. imob. constr. mobilată și utilată (euro) | 799.000 |
| Preț mobilă și electrocasnice (euro) | 56.000 |
| Preț vânzare propr. imob. constr. nemobilat și neutilată (euro) | 743.000 |
| Suprafață teren (mp) | 350 |
| Arie utilă construcție (mp) | 448 |
| Arie construit desfășurată construcție (mp) | 560 |
| SE ESTIMEAZĂ: | |
| Cost de înlocuire de nou (euro/mp) | 1.121 |
| Depreciere totală | 6,49% |
| SE CALCULEAZĂ: | |
| Cost de înlocuire net (euro/mp) | 1.048 |
| Valoare teren (euro) | 156.100 |
| Valoare teren (euro/mp) | 446,00 |

Valoarea echitabilă a imobilului estimată cu metoda extracției de pe piață este:

| | | |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| Valoare echitabilă | | |
| Valoare unitară | 446,00 Euro/m² | 2.219 Ron/m² |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 07.02.2024 – 4,9760 Ron/Euro</i> | | |
| <i>Valorile nu includ TVA</i> | | |

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Metoda reziduală**

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

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

| METODĂ / TEHNICĂ | Valoare unitară - Vut |
|--|-------------------------|
| Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului | 446 Euro/m ² |

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

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

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda reziduală este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea echitabilă a proprietății.

Precizia: O precizie bună este oferită de abordarea prin piață din cauza tipului de bun imobil evaluat (teren intravilan cc).

Cantitatea și calitatea informațiilor: Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării menționate.

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 25 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mării, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, este:

| Valoare echitabilă | | |
|---|----------------------------|--------------------------|
| Valoare unitară | 446,00 Euro/m ² | 2.219 Ron/m ² |
| Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 07.02.2024 – 4,9760 Ron/Euro | | |
| Valorile nu includ TVA | | |

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Această metodă nu a fost utilizată. Vezi mențiuni de la cap. 5.1

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

| Nr Crt. | Zona | Suprafața | Preț (€) | Preț/mp | Site | Data |
|---------|---|-----------|----------|---------|---|-------------|
| 1 | Eforie Nord – str Smarald | 800 | 400.000 | 500 | https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0lsG.html | mar. 2023 |
| 2 | Eforie Nord zona Acapulco | 330 | 199.000 | 603 | https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html | mar. 2023 |
| 3 | Eforie Nord, str. Mihai Eminescu | 380 | 190.000 | 500 | https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1 | august 2023 |
| 4 | Eforie Nord – zona Hotel Coral, nc 101026 | 1.055 | 395.000 | 375 | https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html | iunie 2023 |
| 5 | Eforie Nord, central | 310 | 125.000 | 403 | https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&moidusr=233108 | august 2023 |

1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0lsG.html> 500 e/mp



PRIVAT ⓘ



Daniela

Pe OLX din martie 2012
Activ pe 12 martie 2023

☎ 076 541 9167

Trimite mesaj

Mei multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie,
Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 13 martie 2023

Vanzare sau colaborare cu dezvoltator 800 mp ultracentral Eforie Nord

400 000 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Vand sau colaborez cu dezvoltator imobiliar interesat in vederea construirii unui ansamblu rezidential pe o suprafata de teren de 800m2 situat in zona ultracentrala a statiunii Eforie Nord langa Teatrul de Vari si la 300 m de plaja Debarcader. Deschidere la 2 strazi . PCT 60%, regim de inaltimeD+P+3 etaje. Terenul este format din doua loturi de 300mp, respectiv 500 mp și se pot vinde separat. Pret fix 500 euro/mp.

ID: 236503676

Vizualizări: 1635

🚩 Raportează



2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html> - 603 e/mp



PRIVAT ⓘ

Cornel
Pe OLX din martie 2023
Activ azi la 00:54

☎ 074 940 4243

Trimite mesaj

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

arată mai multe ▾

Postat 09 martie 2023

Teren de vanzare in eforie nord zona A

199 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 330 m²

DESCRIERE

Vand teren de 330m2 in Eforie Nord, zona A, la 70m de plaja, langa Acapulco. Teren pe litoral.

ID: 251363227

Vizualizări: 106

Raportează

deschidere la stradă 12 ml

Publicitate



PUBLICITATE

PUBLICITATE

3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1> - 500 euro/mp (august 2023)



PRIVAT ⓘ



Patricia

Pe OLX din august 2023

Activ pe 19 august 2023

Trimite mesaj

☎ 075 623 2593

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanța

la 13km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 19 august 2023



Teren Eforie Nord - Aproape de faleza

190 000 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 380 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren Intravilan in Eforie Nord zona A, 12.8 m front stradal, suprafata 380 mp. 500 euro/mp negociabil.

ID: 258497915

Vizualizări: 102

🚩 [Raportează](#)

4

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html> - 375 euro/mp

DETALIE LINIARE BROBIL

| Date referitoare la teren | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------|-----------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| nr. crt. | Categorie folosinta | Tip teren | Suprafata (mp) | Tarna | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
| 1 | CURTI constructii | DA | 1.055 | - | - | - | - |

PRIVAT ⓘ



Iancu
Pe OLX din Iulie 2022
Activ pe 23 mai 2023

☎ 072 230 5661

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord, Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat: 17 mai 2023



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

395 000 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1.055 m²

DESCRIERE

Regim Economic

- Folosire actuala a terenului: curți construcții
- Destinație prin plan urbanism: case de vacanță, locuințe și dotări aferente
- Zone protejate: Nu

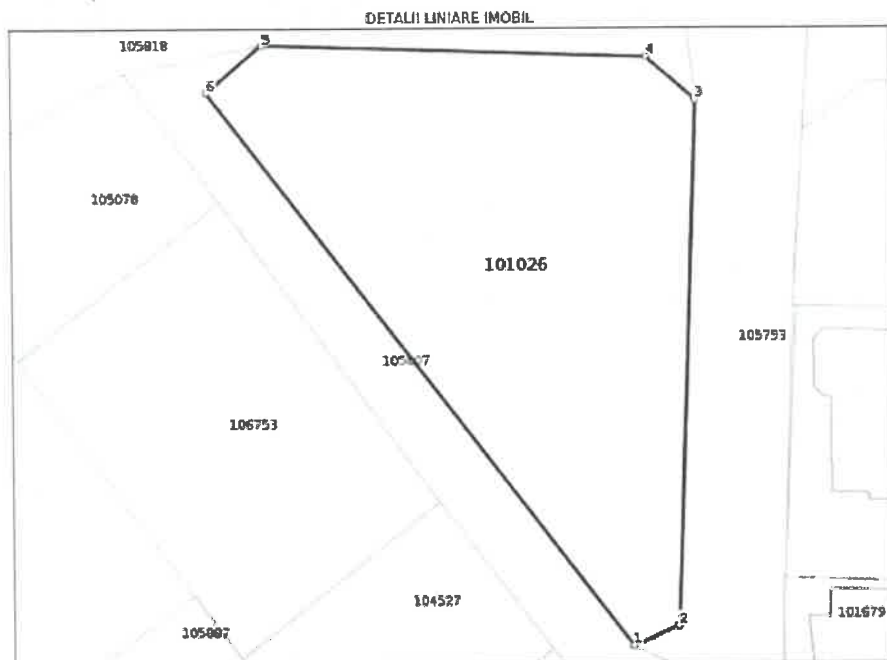
Regim Tehnic

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

ID: 247603429

Vizualizări: 56

🚩 Raportează



Date referitoare la teren

| Nr. Cri. | Categorie folosință | Intra vilen | Suprafața [mp] | Tarla | Parcelă | Nr. topo. | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|-----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 1.055 | - | - | - | |



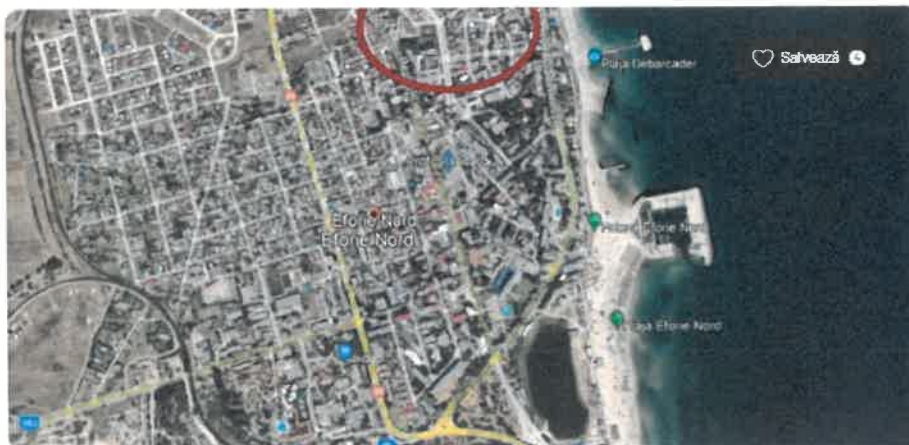
5

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

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp

125.000 €

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



DAN
agent imobiliar
CITYGROUP INTERMED

0786 258 183
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

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

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

Specificații

ID Anunt: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren: 310 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

DESTINAȚIE

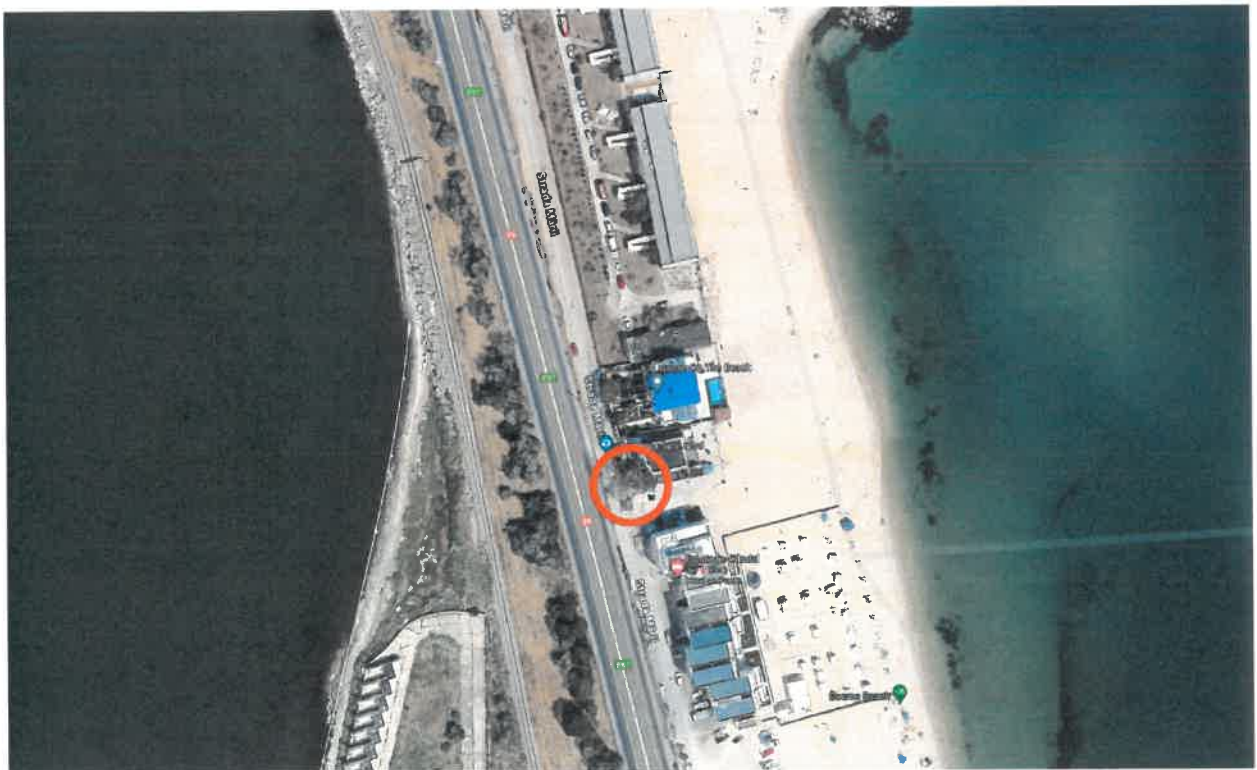
rezidential
de vacanța

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%



4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚI





7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 342 din 21.12.2023

privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat în Eforie Sud, strada Mării, nr. 42 - 44

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al Direcției Administrare Domeniul Public și Privat,
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Cererea nr. 30642 din 03.11.2023 depusă de domnul Zaltzidler Nicolae, proprietar al imobilului identificat cu I.E. 106533 situat în Eforie Sud, strada Mării, nr. 42-44,
- Prevederile art. 617 – 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art. 25 și art. 26 din H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare,
- C.U. nr. 166/27.27.2022 pentru desființare corp C1 și C2 și construire vilă turistică P+2-3E retras,
- Act de alipire autenticat cu nr. 433/23.04.2018 la BIN Cristina Piele,
- I.E. 105948 Eforie – strada Mării, lot 3,
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a poziția 173 – strada Mării,
- Planul de situație întocmit de Bordea Ștefan în data de 16.11.2023,
- Autorizația de construire nr. 17/28.02.2013, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 12462/17.04.2023,
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 328 / 29.11.2023, nr. de inventar 4869,
- Extras de carte funciară pentru informare emis de OCPI Constanța în dosarul 200158/02.11.2023 pentru imobilul cu I.E. 106533

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă exercitarea dreptului de trecere carosabil și pietonal pentru imobilul identificat cu I.E. 106533 situat în Eforie Sud, strada Mării, nr. 42 – 44 pe terenul în suprafață de 25 mp din strada Mării lot 2, conform Planului de situație anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă întocmirea raportului de evaluare pentru a stabili despăgubirea justă în vederea instituirii dreptului de trecere.

Art. 3. Se aprobă întocmirea documentației pentru imobilul teren în suprafață de 25 mp care face obiectul prezentei.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

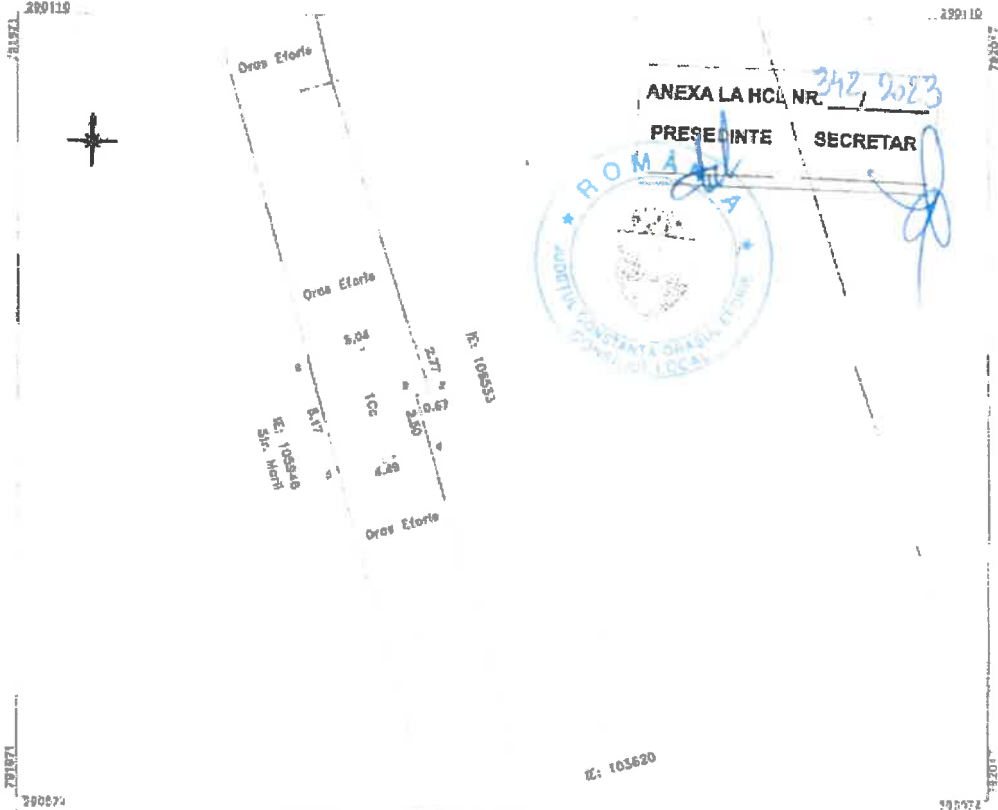
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘUL EFORIE
PREBOTEASA GABRIELA

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

Plan de situatie

Scara 1 : 200

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|---|
| Nr. Cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa Imobilului : |
| | 25 mp | Loc. Eforie Sud, Str. Marii FN |
| Cartea funclara nr. | | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) : EFORIE |
| | | Judetul: CONSTANTA |



| A. Date referitoare la teren | | | |
|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|---|
| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii |
| 1 | Ce | 25 mp | Imobil imprejmuit cu gard de beton intre punctele 6-6 si nelmprejmuit intre punctele 6-1-2-3-4-5. |
| Total | | 25 mp | |
| B. Date referitoare la constructii | | | |
| Cod. | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentii |
| Total | | | |

Suprafata masurata a imobilului S = 25 mp

Intocmit: PFA Bordea Stefan
Semnatura si stampila
Data: 16.11.2022

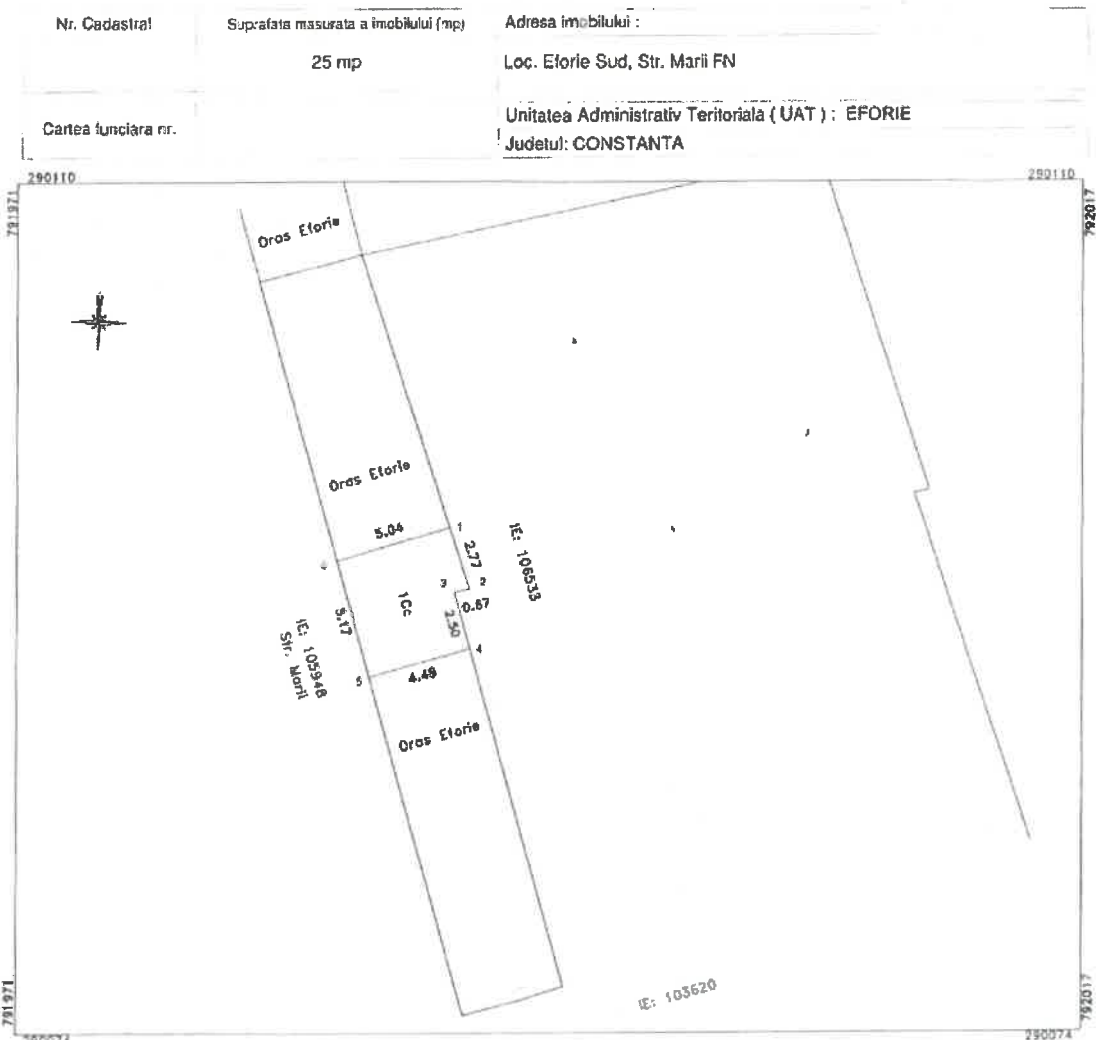


Inventar coordonate pentru teren

| No. Pnt. | X (m) | Y (m) | Latitudo 3096 ([30-1]) |
|----------|------------|------------|------------------------------|
| 1 | 282082.208 | 781980.051 | 2.787 |
| 2 | 282082.889 | 781980.014 | 0.669 |
| 3 | 282082.540 | 781980.022 | 2.501 |
| 4 | 282090.182 | 781980.034 | 4.494 |
| 5 | 282080.921 | 781980.024 | 5.186 |

Plan de situatie

Scara 1 : 200



| A. Date referitoare la teren | | | |
|------------------------------|------------------------|----------------|---|
| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni |
| 1 | Cc | 25 mp | Imobil imprejmuit cu gard de beton intru punctele 5-8 si neimprejmuit intru punctele 6-1-2-3-4-5. |
| Total | | 25 mp | |

| B. Date referitoare la constructii | | | |
|------------------------------------|------------|----------------------------------|-----------|
| Cod. | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni |
| Total | | | |

Suprafata masurata a imobilului S = 25 mp

Intocmit: PFA Bordea Stefan
Semnalura si stampila
Data: 16.11.2023



Inventar coordonate pentru teren

| Nr. Pnt | X [m] | Y [m] | Length sides [GJ-1] |
|---------|------------|------------|---------------------|
| 1 | 290096.309 | 781896.051 | 2.767 |
| 2 | 290092.630 | 781896.914 | 1.869 |
| 3 | 290092.140 | 781896.200 | 2.501 |
| 4 | 290090.152 | 781896.836 | 4.484 |
| 5 | 290088.527 | 781896.890 | 1.168 |

Al Negrea
Advocati Contract Marea
Superficie



NR: 30642
DATA: 05/11/2023
COD: 20372

Domnule Primar

Subsemnatul SALBIDOR Nicolae, cu domiciliul în EFORIE NORD str. AL. I. VAN CUSA NE 6, solicit acordul privind accesul la investiția propusă din EFORIE SUD str. MĂRII NE 42-44.

- Atasat certificatul de URBANISM NR. 166 din 27.07.2022
- Act DE PROPRIETATE str. MĂRII 42-44.
- Extras de carte funciARĂ
- Extras DE PLAN CADASTEL.

SALBIDOR NICOLAE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 166 din 27.07.2022

În scopul: obținerii autorizației de desființare și construire;

Ca urmare a cererii adresate de ZALTZIDLER NICOLAE, cu domiciliul în județul CONSTANȚA, oraș EFORIE, localitatea EFORIE NORD strada A.I.CUZA, nr. 6, înregistrată la nr. 19206 din 20.07.2022,

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, cod poștal 905360, strada MARIU, nr. 42-44 sau identificat prin Cartea funciară 106533, având nr. CAD. 106533.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul Localității Eforie Sud, oraș Eforie.
- Imobilul cu nr. Cadastral 106533 este proprietatea ZALTZIDLER NICOLAE și ZALTZIDLER DANIELA-GABRIELA conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 106533 eliberat sub cerere nr. 104408/14.07.2022.
- Se notează ca sarcini: întabulare drept de ipoteca legală, valoare: asupra cotei indivize aferente debitorului ZALTZIDLER NICOLAE din construcția C2 în favoarea ANAF CONSTANTA-SERVICIUL FISCAL ORASENESC EFORIE, CIF 4785771 și întabulare drept se suprafață pe o perioadă de 90 de ani BYB BORUSSIA S.R.L.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: - se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001;
 - Interdicții temporare (definitive) de construire: conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți - construcții conform extrasul de carte funciară nr. 106533 eliberat sub cerere nr. 104408/14.07.2022. Pe teren se afla:
 - 106533 - C1 LOCUINȚA P+1E (VILA SOMEȘ) cu acte cu suprafața construită la sol = 170mp;
 - 106533 - C2 Anexa - parcare auto cu acte cu suprafața construită la sol = 311mp.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Imobilul este încadrat în zona IV conform PUG Eforie și RLJ aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, case de vacanță, tratament, alimentație publică, comerț, agrement, sport.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare A

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) : construcții în parcele până la 500 mp - 35% ; construcții în parcele între 501 și 1000 mp - 40 %
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 1,2
- Suprafața terenului : 642 mp conform acte.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) - aliniamentul este stabilit la 5 m față de fațada parcelei dinspre drumul public.

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 166 DIN 27.07.2022

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izo spații verzi între ele; nu este interzisă cuplarea la una din limitele laterale a două construcții cu condiția acordului an. . vor vecini (zidul comun – Cod Civil)– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din anexa 1 a Ordinului nr. 219/2014.
 - Regim de înălțime: maxim trei niveluri : P+2E; acesta poate fi depășit cu condiția retragerii mansardei sau a nivelului superior de la verticala fațadei cu o distanță egală cu înălțimea sa. Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
 - Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Acoperișurile construcțiilor recomandate sunt tip șarpantă cu învelitoare din țigă sau olane. Acoperișurile tip terasă sunt acceptate.
 - Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe strada Mării. Accesul auto se realizează din strada Mării. Accesul pietonal se realizează din strada Mării pe trotuarele aferente strazii Mării.
 - Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996 art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996
 - Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale etc)
 - Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
 - Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărma ghimpată, etc.). La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m închise la stradă.
4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :
DESFIINȚARE CORP C1 ȘI C2 ȘI CONSTRUIRE VILĂ TURISTICĂ P+2-3E RETRAS

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
 CERTIFICAT DE URBANISM NR 166 DIN 27.07.2022

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

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

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. *166* DIN *27.07.2022*

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:
- certificatul de urbanism;
 - dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 - documentația tehnică - D.T., după caz (7 exemplare originale): + D.T.A.C. + D.T.O.E. + D.T.A.D.
 - avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |
- d.2) avize și acorduri privind:
- securitatea la incendiu protecția civilă (dacă este cazul) sănătatea populației
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (după):
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
 - Aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului;
 - Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale;
 - Aviz Ministerul Aparării- Statul Major General;
 - Aviz Comisia Națională a Zonei Costiere;
 - Aviz Administrația Bazinală de Apa Dobrogea-Litoral.
- Alte avize/acorduri:
- Acordul notarial proprietari vecini cf. Cod Civil dacă este cazul;
 - Acord notarial proprietari vecini cf. Art. 27 din Ordinul 839/2009 dacă sunt necesare intervenții la clădirile adiacente;
 - Acord ANAF CONSTANTA-SERVICIUL FISCAL ORASENSC EFORIE, CIF 4785771;
 - Acord autentificat superficial BVB BORUSSIA S.R.L.;
 - Acord oras Eforie privind accesul la investitia propusa;
 - Acordul administratorului drumului și/sau constructor/antreprenor general - după caz, privind accesul auto/pietonal din strada Mării, respectiv de utilizare a domeniului public/privat care se afla în perioada de garanție de buna execuție după lucrări de reabilitare/modernizare/repatații: a traseului/gabaritului permis pentru accesul utilajelor necesare lucrărilor de construire/intervenție, a mijloacelor de transport materiale de construcții și a echipamentelor pe strada Mării.
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- Expertiza tehnică;
 - Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător;
 - Studiu de însorire (dacă este cazul);
 - Desfasurarea de fronturi existent și propus pentru strada Mării;
 - Studiul volumetric (3D);
 - Calcul volum deseuri Inerte;
 - Studiu Geotehnic;
 - Deviz general al lucrărilor conform HGR 907/2016;
 - Referate de verificare în conformitate cu exigențele prevăzute de legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970 vizat de OCPI întocmit conform anexei nr. 1 din Legea nr. 50/1991.
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) dovada privind achitarea taxelor legale: AC (0,5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Mihai-Andrei SIMION

Încocmit,
Inspector superior

Otilia NEGREA

Achitat taxa de: 16,00, conform chitanței Serie/nr. EF 22 100222227 din 20.07.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 27.07.2022

- 3 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 166 DIN 27.07.2022



ACT DE ALIPIRE

Subsemnații soți, **ZALTZIDLER NICOLAE**, cu domiciliul în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 6, județul Constanța, cod numeric personal 1720719135591 și **ZALTZIDLER DANIELA-GABRIELA**, cu domiciliul în localitatea Eforie Nord, str. Alexandru Ioan Cuza nr.6, oraș Eforie, județul Constanța, cod numeric personal 2741108131225, am hotărât alipirea a 2 (două) corpuri vecine, într-un singur corp de proprietate, respectiv, **imobilul situat în localitatea Eforie Sud, str. Mării nr.42-44, oraș Eforie, județul Constanța, compus din teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 642,00 mp, construcțiile: C1-Locuință P+1E (Vila Somes) în suprafață construită la sol de 170,00 mp și C2- Parcare auto, în suprafață construită la sol de 311,00 mp, identificat cu nr. cadastral 106533**, astfel cum reiese din Referatul de admitere alipire imobile nr.17088/12.02.2018, avizat de OCPI Constanța.

Cele două corpuri de proprietate ce fac obiectul prezentului act de alipire sunt:

- **primul corp de proprietate** – imobil situat în localitatea Eforie Sud, str. Mării nr.42, oraș Eforie, județul Constanța, compus din teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 300,00 mp, identificat cu număr cadastral 102370 (nr.cad vechi 2156) și construcția C1-Locuință P+1E (Vila Somes) în suprafață construită la sol de 170,00 mp, identificată cu număr cadastral 102370-C1, înscris în cartea funciară nr. 102370 (nr.CF vechi 2559; e:2559) a localității Eforie, județul Constanța, dobândit în temeiul Contractului de vânzare autenticat sub nr.1581/03.10.2012 la BNP Veronica Petrescu/Constanța.

- **al 2-lea corp de proprietate** – imobil situat în localitatea Eforie Sud, str. Mării nr.44, oraș Eforie, județul Constanța, compus din teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții în suprafață măsurată de 342,00 mp, identificat cu număr cadastral 104449, și Parcare auto, în suprafață construită la sol de 311,00 mp, identificată cu număr cadastral 104449-C1, înscris în cartea funciară nr. 104449 a localității Eforie, județul Constanța, dobândit în temeiul Contractului de vânzare autenticat sub nr.109/22.01.2014 la BIN Veronica Petrescu/Constanța și Contractului de vânzare autenticat sub nr.1149/18.06.2013 la BIN Veronica Petrescu/Constanța.

Subsemnații proprietari, declarăm că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, am dobândit imobilele ca bunuri comune. sunt proprietatea noastră exclusivă, fac parte din patrimoniul personal, nu au mai fost înstrăinate, donate, închiriate unei terțe persoane, nu sunt scoase din circuitul civil, nu fac obiectul unor litigii de orice natură sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu sunt ipotecate în favoarea niciunei persoane fizice sau juridice, nu sunt sechestrate, nu au trecut în patrimoniul statului în baza vreunui act, nu sunt indisponibilizate pentru vreo datorie fiscală, nu sunt clasate ca monumente istorice, ansambluri sau situri arheologice, nu am formulat vreo ofertă de vânzare și nu am încheiat cu altă persoană fizică sau juridică vreun pact de opțiune sau promisiune de vânzare - cumpărare a bunului respectiv, sunt libere de orice sarcini, aflându-se în stăpânirea noastră în mod continuu de la data dobândirii, așa cum rezultă din extrasele de carte funciara nr.47487, 47488/18.04.2018, emise de Biroul de Carte funciara Constanta, taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr.15915/

20.04.2018, eliberat de Primăria Eforie, județul Constanța. -----

Totodată declarăm că situația imobilelor este cea rezultată din extrasele de carte funciară prezentate notarului, neefectuând niciun alt act de dispoziție grevare cu privire la imobilele obiect al acestui înscris.-----

Prezentul act de alipire a fost întocmit în temeiul Referatului de alipire alipire imobile nr. 17088/12.02.2018 eliberat de BCPI Constanța.-----

Subsemnatele părți ne obligăm ca în termen de 30 zile de la data autentificării prezentului înscris, să efectuăm demersurile necesare în vederea înscrierii actului de alipire în evidențele Serviciului Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Eforie, județul Constanța.-----

Taxele vor fi achitate integral de către proprietari, înaintea autentificării actului, cuantumul și dovada plății fiind menționate în încheierea de autentificare.----

Subsemnații proprietari declarăm că avem capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul act și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel, în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea noastră de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate, am citit în întregime actul, notarul public ne-a explicat actul de alipire iar, după ce i-am confirmat că acest înscris reprezintă voința noastră și că am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am semnat fără ca vreo persoană să ne influențeze consimțământul, unicul exemplar original al acestuia.----

Potrivit dispoziției Legii nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, un exemplar al prezentului înscris se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, de către biroul notarial, pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară.-----

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial CRISTINA PIELE, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și șase duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru biroul de carte funciară și patru exemplare au fost eliberate părților.-----

SEMNĂTURI,
ZALTZIDLER NICOLAE
ss indescifrabil

ZALTZIDLER DANIELA-GABRIELA
ss indescifrabil





ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
Birou Individual Notarial Cristina Piele
Licență de funcționare nr.55/3893/13.02.2018
Sediul: localitatea Agiea, șos. Mangaliei,
bl.B10, sc.B, ap.7, județul Constanța
Tel./Fax: 0241737225
CUI 38856770

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.433
Anul 2018 luna aprilie ziua 23

În fața mea, **PIELE CRISTINA-FLORENTINA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat: **ZALTZIDLER NICOLAE**, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 6, județul Constanța, identificat prin Carte de identitate seria KZ nr.444293 eliberată de SPCLEP Eforie la data de 19.07.2017, cod numeric personal 1720719135591, în nume propriu, **ZALTZIDLER DANIELA-GABRIELA**, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Nord, str.Alexandru Ioan Cuza nr.6, oraș Eforie, județul Constanța, identificată prin Carte de identitate seria KZ nr.471694, eliberată de SPCLEP Eforie la data de 08.11.2017, cod numeric personal 2741108131225, în nume propriu, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. "b" din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, **se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput onorariul de 559,00 lei cu chitanța nr.0479/23.04.2018.

S-a perceput taxă de publicitate imobiliară în valoare de 60,00 lei cu chitanța nr.0424937/23.04.2018.

NOTAR PUBLIC,
PIELE CRISTINA-FLORENTINA
I.S. – ss indescifrabil

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de **PIELE CRISTINA-FLORENTINA**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
PIELE CRISTINA-FLORENTINA



ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ

ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106533 Eforie

| | |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 200158 |
| Ziua | 02 |
| Luna | 11 |
| Anul | 2023 |


A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Marii, Nr. 42-44, Jud. Constanta

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1 | 106533 | 642 | Teren împrejmuit; LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE CU GARD DE ZID INTRE PUNCTELE 5-6 SI IN REST NEMATERIALIZATE |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|---|--|
| A1.1 | 106533-C1 | Loc. Eforie Sud, Str Marii, Nr. 42-44, Jud. Constanta | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:170 mp; LOCUINTA P +1 E (VILA SOMES) |
| A1.2 | 106533-C2 | Loc. Eforie Sud, Str Marii, Nr. 42-44, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:311 mp; S. construita desfasurata:311 mp; PARCARE AUTO CONSTRUITA IN 2013 DIN BETON |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|----------------|
| 50939 / 25/04/2018 | | |
| Act Notarial nr. 433, din 23/04/2018 emis de Plele Cristina Florentina; | | |
| B1 | Se inființeaza cf. 106533 a imobilului cu nr. cad. 106533/Eforie ca urmare a alpirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.102370\cf.102370; -- nr.cad.104449\cf.104449; | A1 |
| Act Notarial nr. 1581, din 03/10/2012 emis de PETRESCU VERONICA; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ZALTZIDLER DANIELA GABRIELA 2) ZALTZIDLER NICOLAE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102370/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 80625 din 09/10/2012;</i> | A1, A1.1 |
| Act Notarial nr. 109, din 22/01/2014 emis de Petrescu Veronica; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ZALTZIDLER DANIELA GABRIELA 2) ZALTZIDLER NICOLAE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104449/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 5429 din 27/01/2014;</i> | A1 |
| Act Notarial nr. 1149, din 18/06/2013 emis de BNP Veronica Petrescu; | | |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ZALTZIDLER DANIELA GABRIELA 2) ZALTZIDLER NICOLAE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104449/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 102045 din 04/12/2013;</i> | A1.2 |
| 152184 / 06/09/2023 | | |
| Act Notarial nr. 1107, din 05/09/2023 emis de Ghimpeteanu Alina; | | |
| B9 | se noteaza interdictia de grevare 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A., CIF:5062063 | A1, A1.1, A1.2 |

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay-ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 106533 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
|--|-----------|

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|--|
| 138386 / 20/10/2020 | |
| Act Notarial nr. 1536, din 19/10/2020 emis de Pleie Cristina Florentina; | |
| C4 | Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 90 de ani 1) BVB BORUSSIA SRL, CIF:30449770 |
| | A1, A1.1, A1.2 / C.8 |
| 152184 / 06/09/2023 | |
| Act Notarial nr. 1107, din 05/09/2023 emis de Ghimpeteanu Alina; | |
| C7 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 EUR, si celelalte obligatii aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A., CIF:5062063 |
| | A1, A1.1, A1.2 |
| C8 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 EUR, si celelalte obligatii aferente creditului, asupra dreptului de SUPERFICIE in scris sub C.4 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A., CIF:5062063 |
| | A1 |
| C9 | se noteaza dreptul de ipoteca mobillara de prim rang asupra chirilor sau arenzilor prezente si viitoare produse imobil, precum si asupra indemnizatiilor platite in temeiul contractului de asigurare aferente imobilului in favoarea 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A., CIF:5062063 |
| | A1, A1.1, A1.2 |

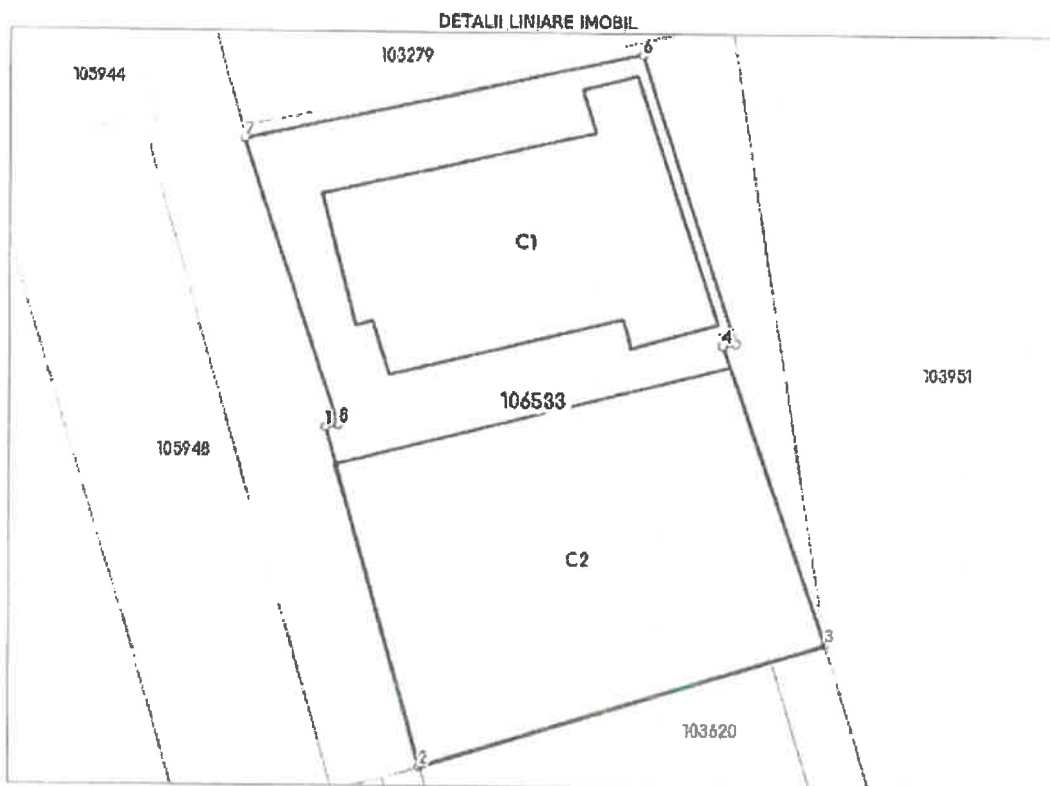
Carte Funciară Nr. 106533 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|---|
| 106533 | 642 | LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE CU GARD DE ZID ÎNTRE PUNCTELE 5-6 ȘI ÎN REST NEMATERIALIZATE |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|---|
| 1 | curți construcții | DA | 642 | - | - | - | LIMITELE IMOBILULUI SUNT MATERIALIZATE CU GARD DE ZID ÎNTRE PUNCTELE 5-6 ȘI ÎN REST NEMATERIALIZATE |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 106533-C1 | construcții de locuințe | 170 | Cu acte | S. construită la sol: 170 mp; LOCUINȚA P +1 E (VILA SOMES) |
| A1.2 | 106533-C2 | construcții anexa | 311 | Cu acte | S. construită la sol: 311 mp; S. construită desfășurată: 311 mp; PARCARE AUTO CONSTRUITĂ ÎN 2013 DIN BETON |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 17.591 |

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

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa eșay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.2

Carte Funciară Nr. 106533 Comuna/Oraș/Municipiul Eforie

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 2 | 3 | 20.965 |
| 3 | 4 | 15.812 |
| 4 | 5 | 0.662 |
| 5 | 6 | 15.006 |
| 6 | 7 | 20.094 |
| 7 | 8 | 15.005 |
| 8 | 1 | 0.689 |

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

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

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

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

Data și ora generării,

02/11/2023, 11:21



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

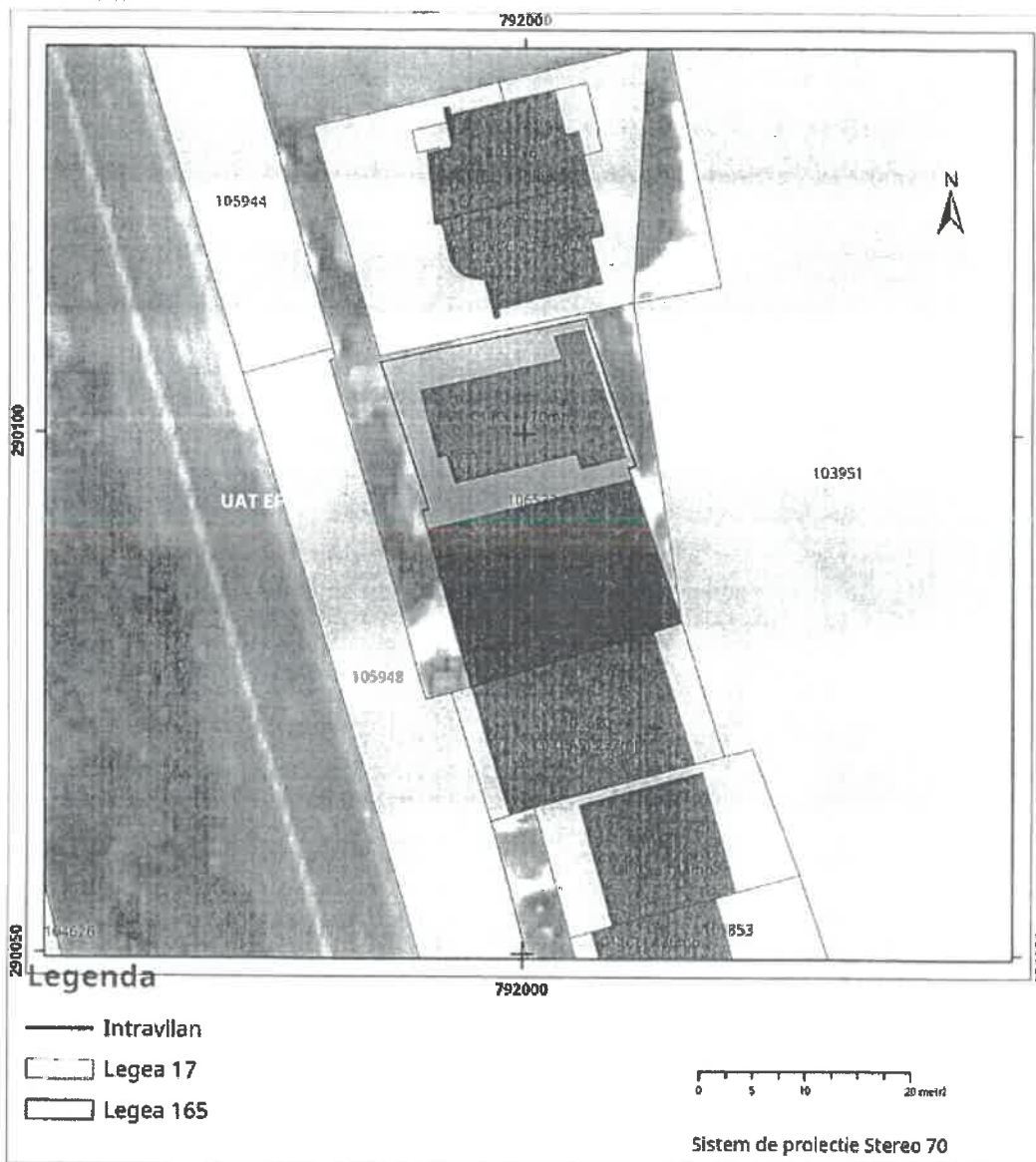


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

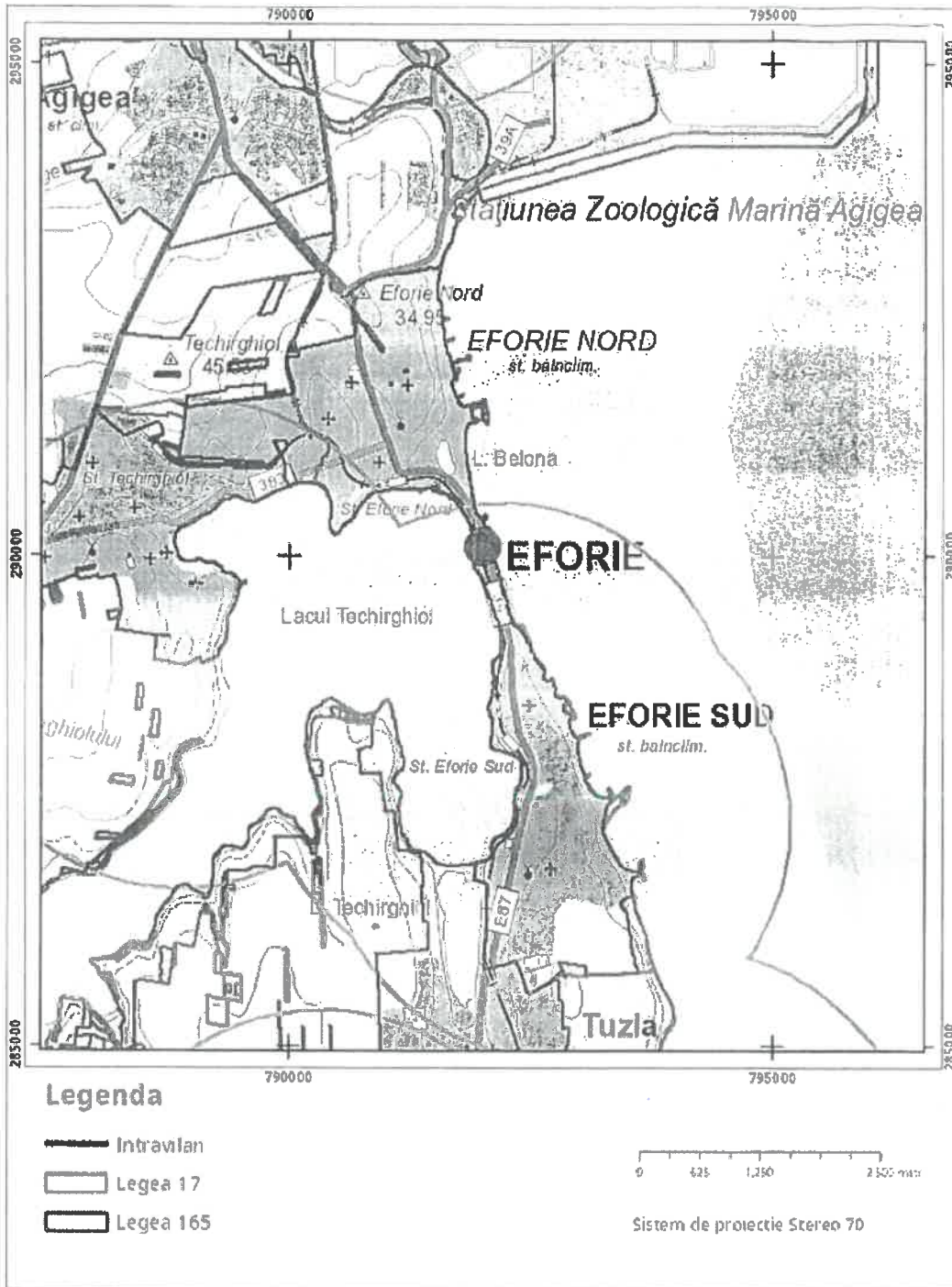
pentru imobilul cu IE 106533, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Sud, Str. Marii, Nr. 42-44

| | |
|-----------|--------|
| Nr.cerere | 200165 |
| Ziua | 02 |
| Luna | 11 |
| Anul | 2023 |

Teren: 642 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 642mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-02-2018
Data și ora generării: 02-11-2023 11:23