

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aditionarea contractului de folosinta nr. 21/18.07.2013 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, lot 43 partial in suprafata de 425 mp

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
 - OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - HCL 268/29.11.2022 prin care s-a aprobat prelungirea duratei contractului de folosinta nr. 22/2013
 - 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. 2209 din 26.01.2024 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei de 2,08 euro/mp/an - 884 euro /an - 74 euro/luna
 - HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 3622
 - contractul de folosinta nr. 21/18.07.2013 inregistrat la Primaria Orasului Eforie cu nr. 19767/18.07.2013
 - art. 307 alin. (5) lit. b), art. 333 alin. (2) lit. d), art. 362 alin (3), art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - art. 17 din Legea 50/1991
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2209 din 26.01.2024 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei de 2,08 euro/mp/an - 884 euro /an - 74 euro/luna pentru terenul situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, lot 43 partial din parcelarea Suleiman in suprafata de 425 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 aditionarea contractului de folosinta nr. 21/18.07.2013 inregistrat la Pririmaia Orasului Eforie cu nr. 19767/18.07.2013 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, lot 43 partial din parcelarea Suleiman in suprafata de 425 mp.

Art. 4. Conform art. 307 alin. (5) lit. b), art. 333 alin. (2) lit. d), art. 362 alin (3), art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ si a art. 17 din Legea 50/1991 se aproba contravaloarea folosinței de 2,4 euro/mp/an - 1020 euro/an - 85 euro/luna.

Art. 5. Contractul de folosinta nr. 21/18.07.2013 inregistrat la Primaria Orasului Eforie cu nr. 19767/18.07.2013 se prelungeste pana la data de 18.07.2033 sau pana la realizarea de catre oras de investitii in zona.

Art. 6 In situatia in care titularul dreptului de folosinta solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform art. 363 alin (1) din codul administrativ sau a prevederilor legale in vigoare la data vanzarii

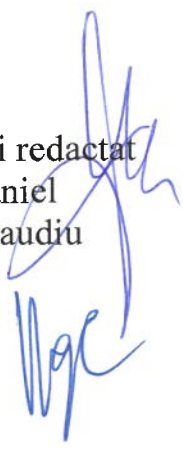
Art. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Martie 2024

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aditionarea contractului de folosinta nr. 21/18.07.2013 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, lot 43 partial in suprafata de 425 mp

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- HCL 268/29.11.2022 prin care s-a aprobat prelungirea duratei contractului de folosinta nr. 22/2013
- 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. 2209 din 26.01.2024 ce stabileste valoarea redeventei de 2,08 euro/mp/an - 884 euro /an - 74 euro/luna
- HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 3622
- contractul de folosinta nr. 21/18.07.2013 inregistrat la Primaria Orasului Eforie cu nr. 19767/18.07.2013
- art. 307 alin. (5) lit. b), art. 333 alin. (2) lit. d), art. 362 alin (3), art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- art. 17 din Legea 50/1991
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aditionarea contractului de folosinta nr. 21/18.07.2013 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, lot 43 partial in suprafata de 425 mp

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOME NIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aditionarea contractului de folosinta nr. 21/18.07.2013 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, lot 43 partial in suprafata de 425 mp

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

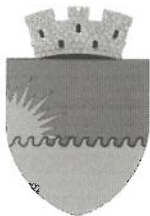
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- HCL 268/29.11.2022 prin care s-a aprobat prelungirea duratei contractului de folosinta nr. 22/2013
- 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. 2209 din 26.01.2024 ce stabileste valoarea redeventei de 2,08 euro/mp/an - 884 euro /an - 74 euro/luna
- HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 3622
- contractul de folosinta nr. 21/18.07.2013 inregistrat la Primaria Orasului Eforie cu nr. 19767/18.07.2013
- art. 307 alin. (5) lit. b), art. 333 alin. (2) lit. d), art. 362 alin (3), art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- art. 17 din Legea 50/1991
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp

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

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
03.2024



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

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 aditionarea contractului de folosinta nr. 21/18.07.2013 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, lot 43 partial in suprafata de 425 mp*

Avand in vedere

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

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

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

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 Ţ Ă S O C I A L Ă

BUCUREŞTEANU Alexandru



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S16.06.23/23.01.2024

- ACTUALIZARE TAXĂ DE FOLOSINȚĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 425 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, LOT 43, PARCELAREA „SULEIMAN”, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 268/29.11.2022

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii.....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	22
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	25
7.3. AMPLASAMENT	35
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	36
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	38



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este actualizarea taxei de folosință asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, lot 43, parcelarea „Suleiman”, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 425 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea prelungirii duratei Contractului de folosință a imobilului analizat

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de folosință pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 425 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, lot 43, parcelarea „Suleiman”, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare redeventa (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	2,08 Euro/m²/an	884 Euro/an	74 Euro/lună
	10,33 Ron/m²/an	4.392 Ron/an	366 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 05.12.2023 - 4,9678 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

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)

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, cu aut. nr. 0117/2023, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET

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 actualizarea taxei de folosință asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, lot 43, parcelarea „Suleiman”, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 425 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, fiind situat în Loc. Eforie Nord, lot 43, parcelarea „Suleiman”, Jud. Constanța, CP 905350, compus din **Teren intravilan cu suprafața de 425 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 locatar 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: 05.12.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 05.12.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 05.12.2023: 1 Euro = 4,9678 lei

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

Simbol	Denumire	04.12.2023	
EUR	 Euro	4.9678	-0.0048

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 268/29.11.2022
- Contract de folosință a terenului nr. 21/18.07.2013
- Proces verbal de predare-primire din 18.07.2013
- Plan de situație

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să deponă 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 și poate fi construit. Se presupune că terenul este în domeniul privat al orașului.

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

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

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 425 mp.

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind liber de sarcini, 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 șerpuieste între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



ISTORIC

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



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

PLAJA

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

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii.

Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar



majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coral, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care inasa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamferei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.

BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Health SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Health SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si

namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sala de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și saună. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Health SPA amintim: băile cu namol, hidroterapie, kinetoterapie și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, saună uscată sau umeză, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Health SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efosan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozile, obezitatea, bronhopneumopatii, anexe cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapie, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapie, ultrasonoterapie, magnetoterapie, diverse tehnici de masaj, saună, inhaloterapie, băile cu plante și uleiuri, termoterapie. Echipa centrului de tratament Efosan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată periferică de vest, aproape de intrarea în Orașul Techirghiol, într-o zonă mixtă preponderant rezidențială și de grădini (agricultură de subsistență). Zona este una cu un ambient civilizat, în vecinătatea străzii 23 August.

Accesul: se realizează din drum de acces pietruit.

În zonă traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

În zonă sunt amplasate: spații rezidențiale precum și spații cu caracter agricol (magazii, garaje, solarii).

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și agricol.

Avantajele zonei sunt distanța convenabilă față de obiectivele principale ale localității.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică de vest a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la drum pietruit.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea convenabilă spre obiectivele principale ale localității; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială și de grădini.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: curent electric.

Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentei evaluări

Raportul s-a realizat in ipoteza „teren liber”.

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 425 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispozitie, terenul are formă geometrică regulată si are deschidere la drum de acces.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana periferică de vest, spre orașul Techirghiol, zonă rezidențială și de grădini.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică de vest, aproape de intrarea în orașul Techirghiol, cu drumuri de acces pietruite. In zonă se află locuințe, magazine, garaje, solarii.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare cf 2.4.
- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

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

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea actualizării taxei de folosință
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	lot 43, parcelarea „Suleiman”
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	425 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plană
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează direct din drum de acces
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă aprox. 17 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică de vest a localității
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.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRINVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	425	1.100	1.200	500	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	59,09090909	54,16666667	70	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIȘ	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	ne părtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	0 luni	4 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	EN, lot 43, p. „Suleiman”	Eforie Nord zona cartier nou, la 140	Eforie Nord zona str Dalei, randul	Eforie Nord zona între varainta si	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	425	1.100	1.200	500	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	pietruit	drum pământ	drum pietruit	drum pământ	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati în zonă	utilitati în zonă	utilitati în zonă	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ deschidere 17 ml	regulată/deschidere 29,6 ml	regulată/deschidere 12 ml	regulată/ total deschidere 12 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la 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 41 și 70 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul [imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 425 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, lot 43, parcelarea „Suleiman”, Jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea 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 anual 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.

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

Expliciteaza ajustarilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -20% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1% deoarece este oferită acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în EN, lot 43, p. „Suleiman”. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona cartier nou, la 140 ml de str Daliei, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str Dalei, randul doi, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona între varainta și calea ferată, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 425. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3,4% deoarece are suprafața de 1100 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3,9% deoarece are suprafața de 1200 mp; ajustarea luată în

calcul pentru comparabila 3 este -0,4% deoarece are suprafața de 500 mp.

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

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele pietruit. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece are străzile/ trotuarele drum pământ, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele drum pietruit, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece are străzile/ trotuarele drum pământ, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ deschidere 17 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -7% deoarece are forma regulată/deschidere 29,6 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 3% deoarece are forma regulată/deschidere 12 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3% deoarece are forma regulată/ total deschidere 12 ml.

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

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimată cu metoda comparației directe este:

Valoarea echitabilă		
Valoare unitară	60,00 Euro/m²	298 Ron/m²
Valoare totală	25.500 Euro	126.679 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 05.12.2023 - 4,9678 Ron/Euro</i>		

Valoare redevență			
(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	2,40 Euro/m²/an	1.020 Euro/an	85 Euro/lună
	11,92 Ron/m²/an	5.067 Ron/an	422 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 05.12.2023 - 4,9678 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu a putut fi aplicată (lipsă AC și date de piață)

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Metoda Comparației Directe	60 Euro/m ²	25.500 Euro

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

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

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

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

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

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din **metoda comparațiilor directe**.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 425 mp, situat în Loc. Eforie Nord, lot 43, parcelarea „Suleiman”, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	60,00 Euro/m²	298 Ron/m²
Valoare totală	25.500 Euro	126.679 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 05.12.2023 - 4,9678 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

CAPITOLUL VII – ANEXE
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

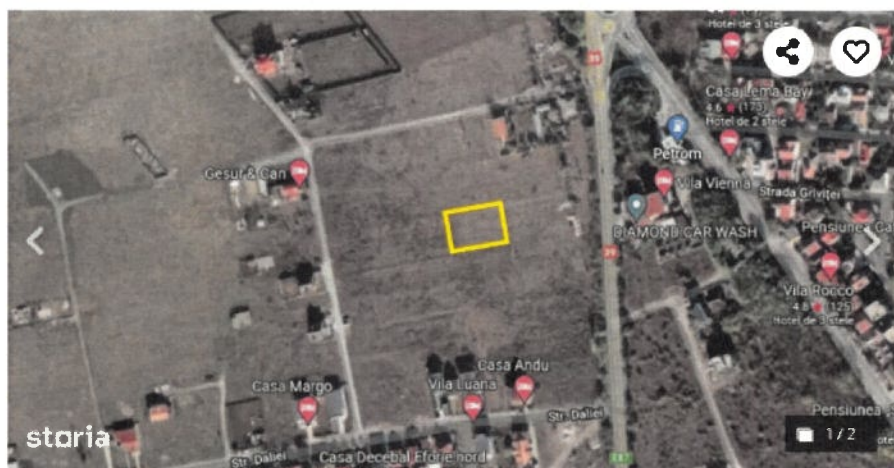
ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	425,00	1.100	1.200	500
preț ofertă/vânzare (€/mp)		59,09	54,17	70,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-20,0%	-20,0%	-20,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-11,8	-10,8	-14,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		47,27	43,33	56,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		47,27	43,33	56,00
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		47,27	43,33	56,00
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		47,27	43,33	56,00
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		47,27	43,33	56,00
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		47,27	43,33	56,00
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	0 luni	4 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	1,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,6
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		47,27	43,33	56,56
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	EN, lot 43, p. „Suleiman”	Eforie Nord zona cartier nou, la 140 ml de str Daliei mai slabă	Eforie Nord zona str Daliei, randul doi mai slabă	Eforie Nord zona între varainta și calea ferată mai bun
comparativ cu subiectul				
cuantum ajustare (%)		25,0%	25,0%	-10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		11,8	10,8	-5,7
PREȚ AJUSTAT €/mp		59,1	54,2	50,9
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	425,00	1.100,00	1.200,00	500,00
Diferență suprafață		675,0	775,0	75,0
cuantum ajustare (€/mp)		-2	-2	0
cuantum ajustare (%)		-3,40%	-3,90%	-0,40%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	pietruit	drum pământ	drum pietruit	drum pământ
cuantum ajustare (%)		5,0%	0,0%	5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		2,4	0,0	2,8
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limită	utilitati în zonă	utilitati în zonă	utilitati în zonă
cuantum ajustare (€/mp)		5,0	5,0	5,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ deschidere 17 ml	regulată/deschidere 29,6 ml	regulată/deschidere e 12 ml	regulată/ total deschidere 12 ml
cuantum ajustare (%)		-7,00%	3,00%	3,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-3	1	2
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-5,4%	-1%	8%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		2,45	4,61	9,30
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		61,54	58,78	60,20
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	62,00	59,00	60,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		24,1 €	18,8 €	16,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		50,98%	43,44%	28,51%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	60,00 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	25.500 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	126.679 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Supr. (mp)	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Nord zona cartier nou, la 140 ml de str Daliei	1.100	65.000	59,09	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-IDwpl9.html	decembrie 2023
Eforie Nord, str. Daliei, randul doi	1.200	65.000	54	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1200mp-strada-daliei-randul-doi-IDIPCg	decembrie 2023
Eforie Nord, intre varianta si calea ferata	500	35.000	70	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4g6ii622g0i078551i0e493e951eg293.html	august 2023
Eforie Nord, cartier nou, zona la 150 nord de str Daliei	603	25.000	41,45	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X7HM03003?lista=5473052&pagina=lista	mai 2023
Eforie Nord, cartier nou	4.500	189.000	42	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X2M6031HE?lista=5473052&hartă=1&pagina=lista&imoidusr=233108	ian. 2023
Eforie Nord, intre str Daliei si giratoriu	609	29.500	48,44	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XEJ413009?lista=5473052&hartă=1&pagina=lista&imoidusr=233108	august 2023

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-IDwpl9.html> - 59,09 euro/mp



Andrei Grecu
Agenție
0731 038 646

Numé*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

118 / 2000

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

Teren Eforie Nord

Agiea, Constanta

65 000 €

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

Suprafață	1.100 m ²	Tip teren	agricol
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan, 1073 mp din acte, 1100 mp din masuratori, deschidere 29.6 m, Eforie Nord.

Imobilul este situat in zona de Nord a stațiunii. Drumul de acces principal din zona este DN39, Strada Daliei, artera de circulație asfaltată.

Particularități

Gard	fără informații
Media	fără informații
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1200mp-strada-daliei-randul-doi-IDIPCg> 54 €/mp



OnlineRealEstate S.R.L.
Agenție
0725 717 757

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

118 / 2000

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

Teren Eforie Nord 1200mp strada Daliei randul doi

Eforie, Constanta

65 000 €

54 €/m²

[Propune un preț](#)

Trimite mesajul

Rata estimată:
1.603 RON /luna

Avans:
48.263 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Reportează

Prezentare generală

Suprafață	1.200 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren Eforie Nord 1200mp strada Daliei randul doi, deschidere 12m la drum pietruit, toate utilitățile inclusiv gaze la strada, pret promotional !

COMISION 2%

Particularități

Gard	fără informații
Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	pavat
Imprejurimi	fără informații

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4g6ii622g0i078551i0e493e951eg293.html> 70 €/mp

Teren intravilan

📍 Constanța, Eforie Nord 📍 [Vezi pe hartă](#)

 **35 000 EUR negociabil**

Validat de: 21.08.2023 15:11:33

0726154132

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră! Mai este valabilă?

Descriere

vand teren intravilan, 500 mp, in Eforie nord, intre varianta si calea ferata; sunt constructii in zona

Alte oferte:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X7HM03003?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> 41,45 €/mp

Teren Intravilan Eforie Nord

25.000 €

Eforie-Nord, zona Central - Vezi hartă



Ascunde anunț Raportează anunț



Vezi hartă

Buganu Veronica
BROKER IMOBILIAR
BUGANU VERONICA (PRO)

0766 881 335
Apelează acum

Cere detalii prin chat

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

Ma este vizabil anunțul? Când poa

Bună ziua,
Mă interesează proprietatea aceasta
găsită pe imobiliare.ro. Rog detalii ...

Trimite Mesaj

Specificații

ID Anunț: X7HM03003

Actualizat în 16.05.2023

Suprafață teren: 603 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Fronti stradale: 38 m

Nr. fronturi: 2

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Utilități in zona

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitție
Acces auto

DESTINAȚIE

rezidential
de vacanță

VICII

Nu

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X2M6031HE?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> 42 €/mp

anunturi vanzari terenuri in Eforie Nord

42 € / mp **189.000 €***

Eforie Nord [Vezi hartă](#)



0752 102 222
0722 911 970 / 0752 194 793



Murtaza Negivetin
Agent Imobiliar

EUROEMPIRE IMOBILIARE
INTERMED PRO

[Trimite mesaj](#)

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



Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: X2M6031HE

Actualizat ieri

Suprafață teren:	4500 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	48 m
Nr. fronturi:	1

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
La sosea
Acces auto

DESTINAȚIE

rezidential
comercial
de vacanta

ALTE DETALII

COD VT 6 Agentia Euroempire Imobiliara vă propune spre vânzare un teren intravilan constructibil Eforie Nord zona cartier nou avand o suprafata de 4500 mp. cu deschidere de 48 ml. Terenul este ideal pentru investitie sau pentru construirea unei locuinte permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case/vile în continuă dezvoltare. cadastru si intabulare pret 42 euro/mp*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Vizionariile se fac în baza unui Contract de vizionare Agent Murtaza

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XEJ413009?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> – 48,44 euro/mp

Teren intravilan 609 mp de vanzare in Eforie Nord

48,44 € / mp **29.500 €**

Eforie Nord, zona Nord - Vezi hartă



Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Ionut Dragan

Sales Asociat

RE/MAX PLUS (RM)



0737 889 819

0724 646 354

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț

Raportează anunț

Vezi hartă

Descriere

Va propun spre achiziție un teren intravilan situat în cartierul nou de case situat în partea de Nord a orașului Eforie Nord, într-o zonă rezidențială.

Din punct de vedere topografic, terenul este plan, are o formă regulată, fără denivelări, liber și neîmprejmuit.

De asemenea, acest teren are deschidere la strada principală, de 15 ml. Distanța până la DN (Varianta Eforie Nord) este de 90 ml. Pe teren nu trec linii de înaltă tensiune.

Conform certificatului de urbanism, regăsim următorii coeficienți urbanistici:

POT: 35% (suprafața construită / amprentă maximă a construcției 214 mp)

CUT: 0.8 (suprafața maximă construită desfășurată 487 mp)

Regim de înălțime maxim: P+1E+M

Utilități existente în apropiere: apă, curent electric, canalizare, gaz.

Potentialul de dezvoltare este un element foarte important, în relație cu utilizarea. Fiind într-o zonă rezidențială, departe de trafic dar totuși acest teren poate fi piatra de temelie a următorului dumneavoastră ACASA.

Pentru orice alte detalii, nu ezitați să mă contactați!

citește mai puțin

Specificații

ID Anunț: XEJ413009

Actualizat în 18.08.2025

Suprafață teren: 609 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 15 m

UTILITĂȚI

ALTE DETALII ZONĂ

Utilitati in zona

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

7.3. AMPLASAMENT



7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind prelungirea Contractului de folosință a terenului nr. 21 din 18.07.2013

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 DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- cererea nr. 24168/14.09.2021 depusa de numitul Neculae Mișu;
- Contractul de folosință a terenului nr. 21 din 18.07.2013;
- Art. 1809, 1809, 1821 Cod Civil;
- numărul de inventar 3622 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafață de 425 mp;
- poziția 2 din anexa la HCL 76/26.04.2013

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba prelungirea Contractului de folosință a terenului nr. 21 din 18.07.2013, cu respectarea art. 6.b. din contract, pe o perioada de 10 ani.

Art. 2. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru actualizarea taxei de folosință a terenului în suprafață de 425 mp ce face obiectul contractului de folosință menționat mai sus.

Art. 3. Se aproba încheierea unui act adițional la Contractul de folosință a terenului nr. 21 din 18.07.2013 conform prevederilor art. 1 și art. 2 din prezenta.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de15.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva". din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 29.11.2022

Nr. 268

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE



CONTRACT DE FOLOSINTA A TERENULUI NR. 21
Incheiat azi 18.07.2013
la sediul Primariei Eforie, str. Progresului nr. 1, Eforie Sud

I. PARȚILE CONTRACTANTE

Art.1.1. Între ORASUL EFORIE, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr. RO30TREZ23621070250XXXXX – impozit teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie si contul nr. RO52TREZ23621160250XXXXX – taxa teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie, Primar Ion Ovidiu Brăiloiu, având calitatea de proprietari, numiți în continuare partea întâi, pe de o parte,

si
NECULAE MIȘU având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. 1, posesor a C.I. seria KT, nr. 615352 CNP 1560118132805 eliberata de S.P.C.L.E.P. Eforie la data de 09.02.2007 avand calitatea de **BENEFICIAR**,

In temeiul Hotararilor Consiliului Local nr. 69 din 30.03.2011, art. 7 si nr. 76 din 26.04.2013 privind atribuirea in folosinta a terenului situat in Eforie Sud, H.C.L. 35/2007 completata prin H.C.L. 64/2013 (pozitia 3622), s-a incheiat prezentul contract de folosinta cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului este cedarea, de catre PROPRIETAR , si , respectiv, preluarea , de catre beneficiar, a dreptului de exploatare a terenului situat în Eforie Nord , lot 43 Parcelarea „Suleiman”, în suprafață de 425,00 mp, care face parte din domeniul privat asa cum rezultă din planul de situatie anexat .

Art.2.2. BENEFICIARUL va exploata terenul, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local nr. 69 din 30.03.2011 art. 7 si Hotararea Consiliului Local nr. 76 din 26.04.2013.

Art. 2.3. Predarea primirea obiectului contractului se va efectua pe baza de proces-verbal .

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3.1. Prezentul contract intra in vigoare la data incheierii lui si este valid 10 ani Durata folosinței este 10 ani , începând de la data semnării procesului verbal de predare primire a terenului atribuit in folosință sau pana la realizarea de investitii in zona..

IV. TAXA DE FOLOSINTA

Art. 4.1. Taxa de folosință este de **42,50 EURO/an**, așa cum rezultă din H.C.L. nr. 69 din 30.03.2011 și H.C.L. nr. 76 din 26.04.2013 de **0,1 EURO/mp/an** înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de **425,00 mp**.

Art. 4.2. Impozitul pe teren stabilit conform Legii nr. 571/2003 se va aproba prin Hotărârea a Consiliului Local privind impozitele și taxele locale conform legii.

Art. 4.3. Plata taxei de folosință se face începând de la data procesului verbal de predare primire a terenului atribuit în folosință.

Art. 4.4. **BENEFICIARUL** are obligația ca, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 50% din valoarea redevenței anuale, respectiv **21,25 EURO** din care, în cazul nerespectării obligațiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus menționată.

V. MODALITAȚI DE PLATA

Art. 5.1 Pentru primul an calendaristic al FOLOSINTEI, redevența prevăzută Cap. IV, se va plăti pe perioada cuprinsă între data încheierii actului de închiriere și data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv.

Art. 5.2 Începând cu al doilea an al FOLOSINTEI, redevența prevăzută la Cap. IV se va plăti în lei în contul PROPRIETARULUI nr. RO 74 TREZ 236 21 30 02 05 XXXXX deschis la Trezoreria Eforie, în două tranșe egale, prima până la data de 28 februarie și cea de a doua până la 30 octombrie a fiecărui an și vor fi calculate în funcție de cursul leu/EURO comunicat de B.N.R. și valabil pentru ziua plății.

Art. 5.3 Întârzierile la plata redevenței se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se în lei la cursul de schimb leu/EURO din ziua scadenței debitului.

Art. 5.4 Pentru compensarea prejudiciului suferit de către PROPRIETAR, ca urmare a îndeplinirii cu întârziere sau a neîndeplinirii obligațiilor asumate de BENEFICIAR, CHIRIASUL va plăti daune-interese sub forma daunelor moratorii sau a celor compensatorii.

VI. ÎNCETAREA FOLOSINȚEI

Art. 6. Folosința poate înceta în următoarele situații:

- 6.a – din cauze imputabile beneficiarului;
- 6.b – schimbarea regimului juridic al terenului dat în folosință;
- 6.c – forța majoră.

6.a. Rezilierea din cauze imputabile beneficiarului

6.a.1. În cazul nerespectării întocmai de către beneficiar a vreuneia dintre obligațiile sale legale sau contractuale, indiferent dacă este esențială sau nu la încheierea prezentului contract, acesta se reziliază deplin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau intervenția instanței judecătorești și fără nici o formalitate prealabilă.

Rezilierea își produce pe deplin efectele de la momentul împlinirii termenelor sau a neîndeplinirii condițiilor prevăzute de prezentul contract, indiferent de momentul la care proprietarul comunică beneficiarului faptul considerării contractului drept reziliat.

Îndeplinirea ulterioară de către beneficiar a obligațiilor sale contractuale nu înlătură rezilierea contractului de drept.

6.b. Rezilierea din cauza schimbării regimului juridic al terenului dat în folosință

6.b.1. În situația în care terenul ce face obiectul contractului nu va mai fi proprietatea a orașului Eforie, contractul de folosință încetează.

6.b.2. În situația în care Orașul Eforie va realiza investiții care presupun utilizarea acestui teren, folosința se retrage după ce beneficiarul va fi înștiințat cu 10 zile înainte. În acest caz, beneficiarul va elibera terenul în termen de 5 zile și va aduce terenul la starea inițială, fără a avea pretenții de la Orașul Eforie

6.b.3. În situația în care beneficiarul nu respectă termenul de 5 zile, Orașul Eforie va dezafecta terenul, urmând ca beneficiarul să plătească contravaloarea lucrărilor .

6.b.4. Beneficiarul nu va avea pretenții materiale în nici o situație prevăzută la articol 6.b.

6.c. Încetarea folosinței în caz de forță majoră.

6.c.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

6.c.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

6.c.3. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

6.c.4. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit în folosință, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

VII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7.1. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:

Art.7.1.1. Să predea părții a doua, pe baza de proces verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

Art.7.2. Partea a doua are următoarele obligații.

Art.7.2.1. Să se prezinte la data la care este anunțat pentru semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului.

Art.7.2.2. Să plătească taxa de folosință la termenele stabilite contractual.

Art.7.2.3. Să nu schimbe destinația terenului dat în folosință.

VIII. LITIGII

Art.8.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de folosință, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

Art.8.2. Pe toată durata folosinței partea întâi (proprietarul) și partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

Art. 8.3. Beneficiarul nu va avea pretenții materiale sau de alta natură din partea reprezentanților Orașului Eforie dacă terenul va face obiectul art. 14 din Legea 10/2001 republicată, modificată și completată.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.9.1. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin încheierea de acte adiționale.

Art.9.2. Dreptul de folosință a terenului se transmite în caz de înstrăinare a imobilului – construcție.

Art.9.3. Prezentul contract de folosință a terenului constituie titlu executoriu.

Art.9.4. Procesul verbal de predare-primire al terenului și planul de situație anexă fac parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de folosință privind atribuirea în folosință a terenului din Eforie Nord, lot 43 Parcelarea „Suleiman”, în suprafață de 425,00 mp, s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

**PROPRIETAR,
ORASUL EFORIE**



ION OVIDIU BRAILOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.

MANEA DANIEL

ȘEF BIROU JURIDIC

BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

DIRECTOR EXECUTIV D.E.

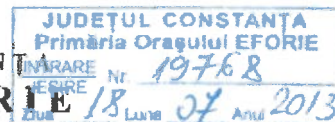
OPREA ALINA MIHAI

BENEFICIAR,

NICULAE MIȘU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE



PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Anexa la contractul de folosință nr. 21 din 18.07.2013

Incheiat astăzi: 18.07.2013

Prezentul proces verbal s-a încheiat cu ocazia traserii și predării terenului Eforie Nord, lot 43 Parcelarea „Suleiman”, în suprafață de 425,00 mp, teren atribuit în folosință, către NICULAE MIȘU în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 69 din 30.03.2011 art. 7 și Hotărârea Consiliului Local nr. 76 din 26.04.2013.

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Orașului Eforie – Negrea Otilia ;
- din partea beneficiarului terenului – NICULAE MIȘU ;
- executant – Bordea Ștefan .

Terenul face parte din domeniul privat și are vecinătățile conform planului anexat

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

Am predat
Orașul Eforie


PRIMAR
ION OVIDIU BRĂILOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.
MANEA DANIEL

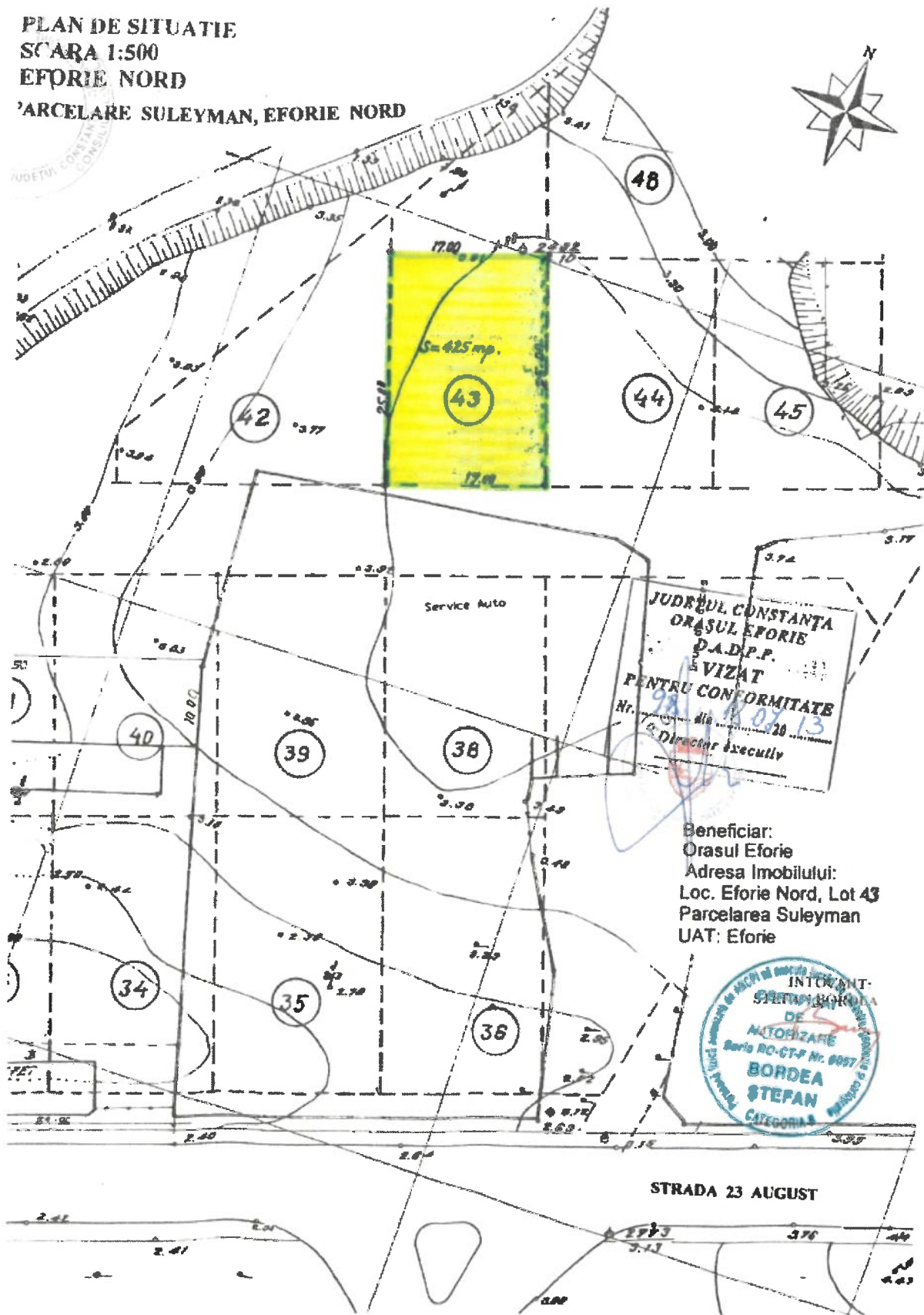
INSPECTOR SUPERIOR D.A.D.P.P.
NEGREA OTILIA

Am primit


NICULAE MIȘU



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500
EFORIE NORD
PARCELAREA SULEYMAN, EFORIE NORD



JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
D.A.D.P.P.
ȘI VIZAT
PENTRU CONFORMITATE
Nr. 98/10.07.13
Director executiv

Beneficiar:
Orasul Eforie
Adresa Imobilului:
Loc. Eforie Nord, Lot 43
Parcelarea Suleyman
UAT: Eforie

INTORCINT
ȘTEFAN BORDEA
DE
AUTORIZARE
Seria RC-CTP Nr. 0057
BORDEA
ȘTEFAN
CATEGORIA 2