

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **Sud**, **str. Closca F.N.**, in suprafata de **269** mp identificat cu I.E. **107951**

### PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
  - HCL 315/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
  - numarul de inventar **4819** din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 **completata prin HCL 117/30.05.2023** pentru terenul in suprafata de **269** mp
  - incheierea dispusa in dosarul nr. **8650 din 17.01.2024** emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. **107951** UAT Eforie
  - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. **6629** din **06.03.2024** ce stabileste valoarea de piata de **86** euro/mp fara TVA
  - Certificatul de Urbanism nr. **09/19.01.2024**
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **B** din Eforie **Sud** de **50** de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. **6629** din **06.03.2024** ce stabileste valoarea de piata a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **Sud**, **str. Closca F.N.**, in suprafata de **269** mp identificat cu I.E. **107951**

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 86 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **localitatea Eforie Sud, str. Closca F.N., in suprafata de 269 mp identificat cu I.E. 107951** precum și a documentației de licitație.

Conform Certificatului de Urbanism nr. **09/19.01.2024** terenul este **construibil**.

Din incheierea dispusa in dosarul nr. **8650 din 17.01.2024** emisa de OCPI rezulta ca **nu sunt dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini** pentru acest imobil teren.

**Terenul este partial imprejmuit, imprejmuirea nu face obiectul prezentei.**

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

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

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

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

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

Martie 2024

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat

Manea Daniel

Negrea Claudiu





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**REFERAT DE APROBARE**

*in vederea initierii Proiectului de Hotarare* privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Closca F.N., in suprafata de 269 mp identificat cu I.E. 107951

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 315/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 4819 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 117/30.05.2023 pentru terenul in suprafata de 269 mp
- incheierea dispusa in dosarul nr. 8650 din 17.01.2024 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107951 UAT Eforie
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6629 din 06.03.2024 ce stabileste valoarea de piata de 86 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 09/19.01.2024
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Closca F.N., in suprafata de 269 mp identificat cu I.E. 107951

PRIMAR,  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE  
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Closca F.N., in suprafata de 269 mp identificat cu I.E. 107951

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
  - HCL 315/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
  - numarul de inventar 4819 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 117/30.05.2023 pentru terenul in suprafata de 269 mp
  - incheierea dispusa in dosarul nr. 8650 din 17.01.2024 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107951 UAT Eforie
  - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6629 din 06.03.2024 ce stabileste valoarea de piata de 86 euro/mp fara TVA
  - Certificatul de Urbanism nr. 09/19.01.2024
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 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 N Ţ Ă S O C I A L Ă**

---

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Closca F.N., in suprafata de 269 mp identificat cu I.E. 107951*

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. b din OUG 57/2019** privind Codul Administrativ Consiliul local are atributii privind "*privind strategiile de dezvoltare economica, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale*", apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-1 supune dezbaterii Consiliului Local al Orașului Eforie.

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107951 Eforie



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Closca, Nr. FN, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107951	269	Teren imprejmuit; Terenul este imprejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neimprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>133123 / 10/08/2023</b>	
Act Administrativ nr. 117, din 30/05/2023 emis de Primaria oras Eforie; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Primaria oras Eforie; Act Administrativ nr. 17896-3, din 04/07/2023 emis de Primaria oras Eforie;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

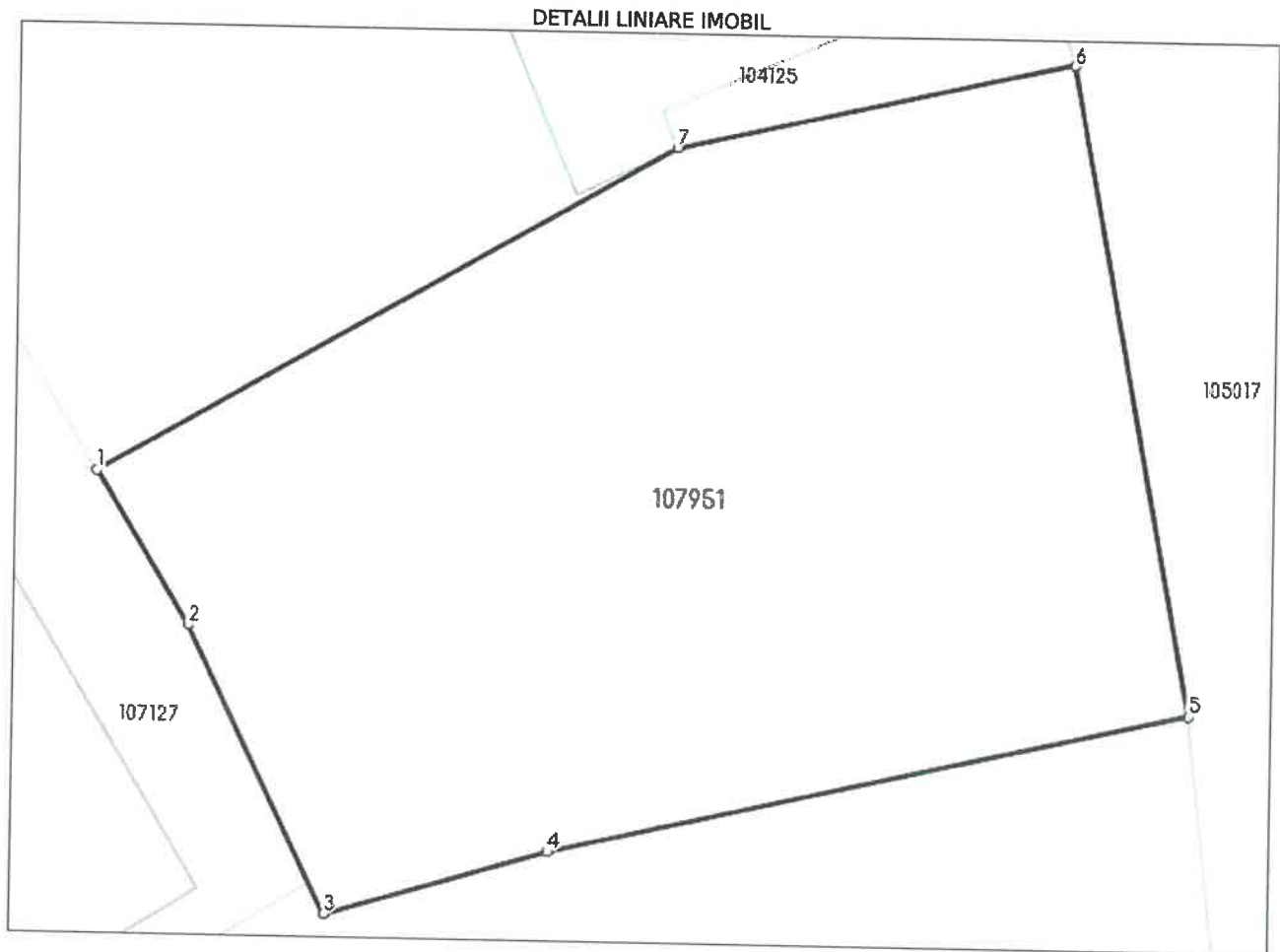
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107951	269	Terenul este împrejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neimprejmuit

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	269	-	-	-	Terenul este împrejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neimprejmuit

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.839
2	3	6.829
3	4	4.96
4	5	14.032

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	14.103
6	7	8.697
7	1	14.243

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

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

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

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

Data și ora generării,

17/01/2024, 11:32



Cod verificare



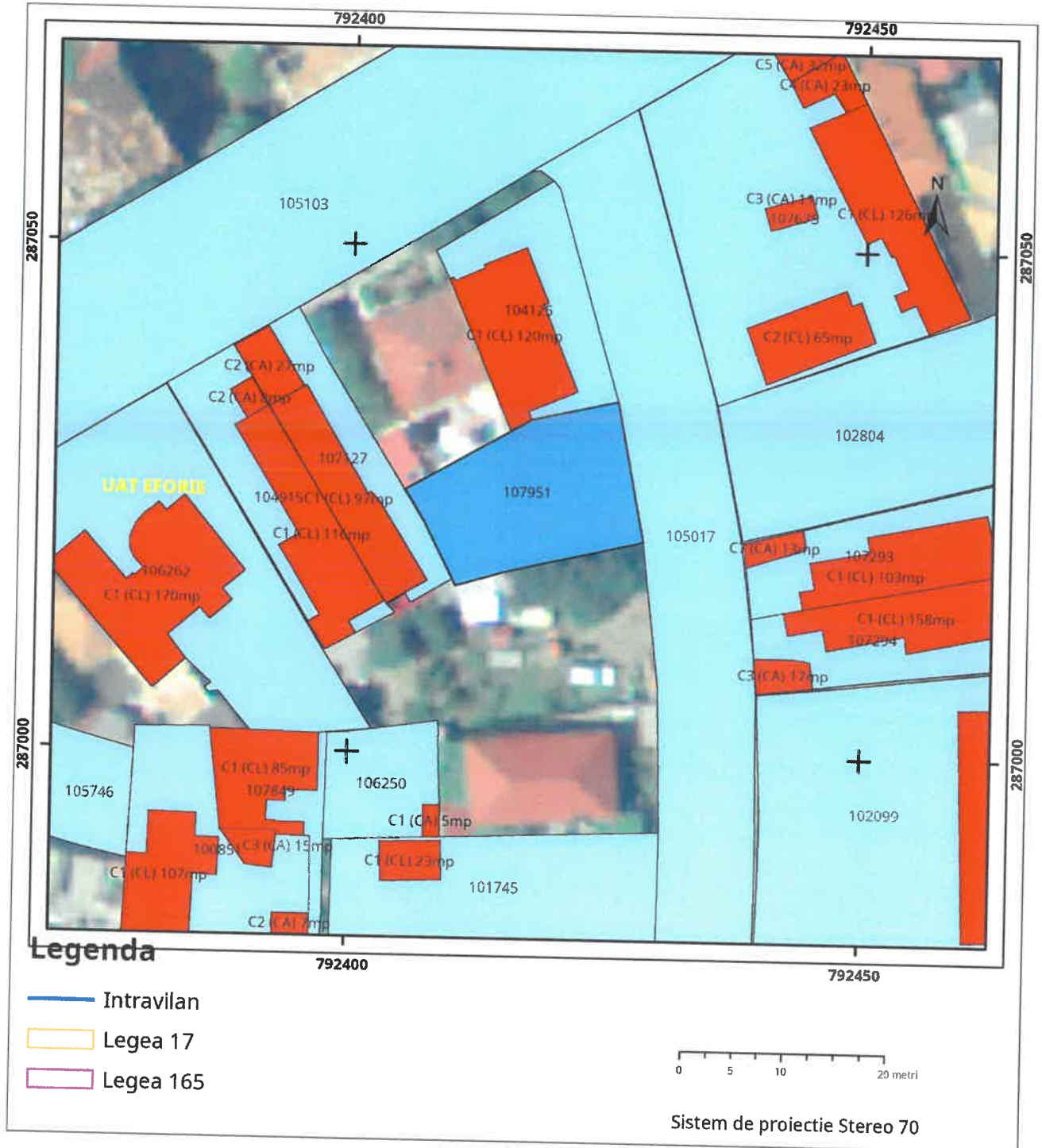
100163259010

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

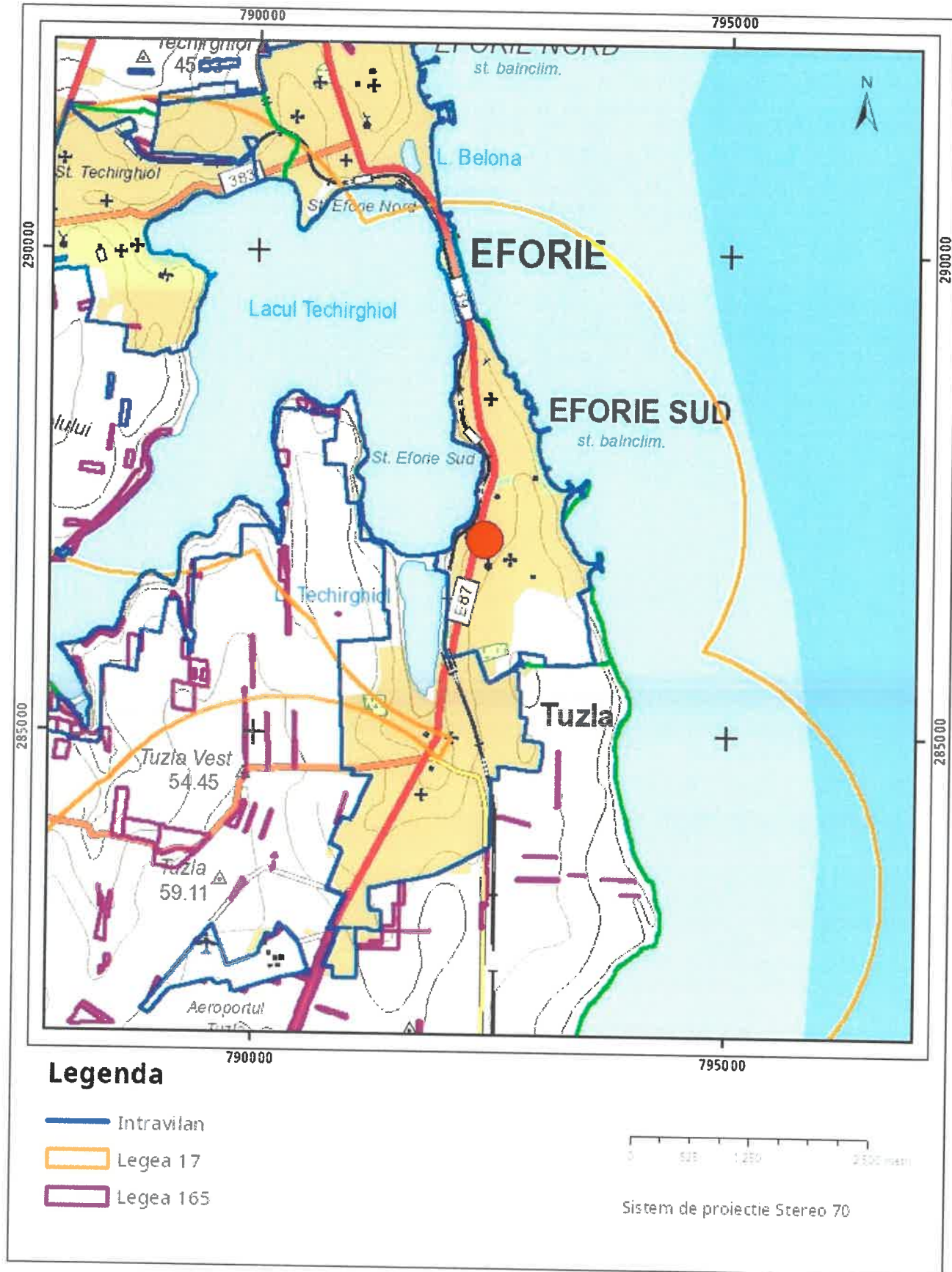
pentru imobilul cu IE **107951**, UAT Eforie / CONSTANTA,  
Loc. Eforie Sud, Str. Closca, Nr. FN

Nr.cerere	8654
Ziua	17
Luna	01
Anul	2024

Teren: 269 mp  
Teren: Intravilan  
Categoría de folosinta(mp): Curti Constructii 269mp  
Plan detaliu



# Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-10-2023  
Data și ora generării: 17-01-2024 11:33



Mareș  
de Negre

## PROCES – VERBAL de predare-primire

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



NR: 6629  
DATA: 06/03/2024  
COD: 9219

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86005/20.02.2023 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	OBS.	Nota de comanda / HCL
1.	S01.24.24	teren	Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. FN, CF 107951	<b>26915</b>	vânzare	NC 1258/16.01.2024 HCL 342/29.11.2023

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

Director General  
Dr. Ing. George Dogărescu



**Primăria Orașului EFORIE**

Secretar General



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.24.24 / 23.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 269 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. CLOȘCA, NR. FN, CP 905360, I.E. 107951

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 315/29.11.2023**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	Nr. 12167 – valabilă 2024
<b>Asigurare profesională</b>	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a> <a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a>

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

**CUPRINS**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI .....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.8.1. Surse de informații generale .....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate: .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	5
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	6
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	7
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>8</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD .....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	10
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>11</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății .....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	11
Pasul 3 – Analiza cererii .....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	13
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață .....	14
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>15</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	15
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>16</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ .....	19
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI .....	19
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>21</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	21
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	22
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	31
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI: .....	33
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	35

## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 107951, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 269 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 107951, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	86 Euro/m <sup>2</sup>	428 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	23.134 Euro	115.115 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 07.02.2024 – 4,9760 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

**Clientul** lucrării este Primăria Orașului Eforie.

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

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 107951, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 107951, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 269 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

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


**Data întocmirii raportului de evaluare:** 23.02.2024.

**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 07.02.2024.

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

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

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

Simbol	Denumire	06.02.2024	
EUR	 Euro	4.9760	+0.0024

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

### 1.8.1. Surse de informații generale

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

### 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 315/29.11.2023
- Încheiere nr. 133123/10.08.2023, BCPI Constanța
- Extras de CF nr. 133123/10.08.2023, BCPI Constanța
- Extras de Plan cadastral pt. IE 107951/ UAT Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Certificat de urbanism nr. 09/19.01.2024 emis de Primăria Eforie

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

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

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- ❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ 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 considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
  - Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
  - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
  - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
  - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
  - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
  - Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
  - Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
  - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
  - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
  - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; Se presupune că terenul este în domeniul privat al orașului. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

## 1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

## 1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George, posesor al legitimației cu nr. 12167, având 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 – **teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

#### ISTORIC

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



### PLAJA

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



### CAZARE SI MASA

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

### BAZELE DE TRATAMENT

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



### DISTRACTIE SI RELAXARE

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

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată mediana sud în loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat.

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

Pe str. Cloșca traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut; în sezonul estival în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mediu.

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

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial.

**Avantajele zonei** sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia.

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediana sud a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Cloșca.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este în principal rezidențială.

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

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 269 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

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

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona mediana sud a loc. Eforie Sud, zonă preponderent rezidențială.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediana a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află preponderent locuințe.

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică relativ regulată, poluare scăzută (trafic auto).

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, Nr. FN, jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107951	269	Teren împrejmuit. Terenul este împrejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neimprejmuit.

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. Constanța 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:

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

#### Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană sud a Loc. Eforie Sud într-o zonă preponderent rezidențială, 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 și altele.

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

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

### Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	asistență în vederea vânzării
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Str. Cloșca, nr. FN
<b>Amplasare</b>	Eforie Sud
<b>Suprafața (mp)</b>	269 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	relativ regulată
<b>Utilități</b>	utilități la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din str. Cloșca
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona mediană sud a localității Eforie Sud
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG/RLU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. <b>Planificarea</b> - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. <b>Colectarea</b> - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. <b>Diseminarea</b> - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluării, 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)	269	627	714	339	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	112	83.61344538	115.0442478	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	9 luni	2 luni	9 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Cloșca, FN	bd. N. Titulescu	bd. Republicii (partea	str. M. Eminescu, nr. 6c	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	269	627	714	339	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 14 ml	regulată/ d- 19,5 ml	regulată/ d- 20 ml x 36 ml la alee	regulată/ d- 15 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

## Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.cauta-imobiliare.ro](http://www.cauta-imobiliare.ro), [olx.ro](http://olx.ro), [lajumate.ro](http://lajumate.ro), [homezz.ro](http://homezz.ro)

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 80 și 150 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 10%-20%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 269 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 107951, 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 chirilor, 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.**

## 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 anul generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
- Există autorizație de construire.

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

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

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

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

#### **Metodologie**

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

**Expliciteaza ajustărilor:**

- |   |
|---|
| <p>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.</p>   |
| <p>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.</p>  |
| <p>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.</p>  |
| <p>3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.</p>  |
| <p>4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>   |
| <p>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece necesită cheltuieli pt. eliberarea terenului, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.</p>  |
| <p>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 2% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 2 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect.</p> |
| <p>7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în str. Cloșca, FN. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece este localizată în bd. N. Titulescu, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în bd. Republicii (partea cu marea), amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în str. M. Eminescu, nr. 6c, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.</p>                  |
| <p>8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 269. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -12,5% deoarece are suprafața de 627 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15,6% deoarece are suprafața de 714 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2,5% deoarece are suprafața de 339 mp.</p>   |

<p>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețurile necesare lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 14 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3% deoarece are forma regulată/ d- 19,5 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml x 36 ml la alee; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml.</p>
<p><b>La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.</b></p>

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

Valoarea de piață a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	86 Euro/m <sup>2</sup>	428 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	23.134 Euro	115.115 RON

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

## 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, AC).

## 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 - V <sub>ut</sub>	Valoare totală - V <sub>t</sub>
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	86,00 Euro/mp	23.134 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 de piață în opinia evaluatorului pentru terenul constând în teren intravilan cu suprafața de 269 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 107951, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	86 Euro/m <sup>2</sup>	428 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	23.134 Euro	115.115 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 07.02.2024 – 4,9760 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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



**CAPITOLUL VII – ANEXE**
**7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE**

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	269,00	627	714	339
preț ofertă/vânzare (€/mp)		112,00	83,61	115,04
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-11,2	-8,4	-11,5
		100,80	75,25	103,54
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>				
cuantum ajustare (%)	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		100,80	75,25	103,54
<b>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>				
cuantum ajustare (%)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		100,80	75,25	103,54
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
cuantum ajustare (%)	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		100,80	75,25	103,54
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
cuantum ajustare (%)	nepărintitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		100,80	75,25	103,54
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>				
cuantum ajustare (%)	nu sunt necesare investiții	cheltuieli pt. eliberarea terenului	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (€/mp)		4,8%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5,1	0,0	0,0
		105,90	75,25	103,54
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
cuantum ajustare (%)	curente	9 luni	2 luni	9 luni
cuantum ajustare (€/mp)		2,0%	0,0%	2,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		2,1	0,0	2,1
		108,02	75,25	105,61
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
	str. Cloșca, FN	bd. N. Titulescu	bd. Republicii (partea cu marea)	str. M. Eminescu, nr. 6c
comparativ cu subiectul		mai bun	mai puțin bun	mai bun
cuantum ajustare (%)		-5,0%	15,0%	-15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-5,4	11,3	-15,8
PREȚ AJUSTAT €/mp		102,6	86,5	89,8
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>				
Diferență suprafață	269,00	627,00	714,00	339,00
cuantum ajustare (€/mp)		358,0	445,0	70,0
cuantum ajustare (%)		-13,5	-11,7	-2,6
		-13%	-16%	-2%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>				
cuantum ajustare (%)	intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>				
cuantum ajustare (%)	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
<b>11. ACCES</b>				
cuantum ajustare (%)	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
cuantum ajustare (%)	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE</b>				
cuantum ajustare (%)	regulată/ d- 14 ml	regulată/ d- 19,5 ml	regulată/ d- 20 ml x 36 ml la alee	regulată/ d- 15 ml
cuantum ajustare (€/mp)		-3,00%	-7,00%	-1,00%
		-3	-5	-1
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>				
		-15,5%	-23%	-3%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>				
		-16,78	-16,99	-3,64
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		85,84	69,55	86,13
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>				
cuantum ajustare (%)	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)		0,0	0,0	0,0
Ajustare totala bruta absoluta	subiect	85,80	69,60	86,10
Ajustare totala procentuala absoluta	(€)	29,4 €	28,3 €	21,6 €
	(%)	29,17%	37,58%	20,82%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	86 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	23.134 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	115.115 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

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Sud zona str N. Titulescu	627	70.224	112	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108</a>	mai 2023
2	Eforie Sud bd. Republicii (pe partea cu marea)	714	59.700	83,61	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108</a>	decembrie 2023
3	Eforie Sud, str. M. Eminescu, nr. 6c	339	39.000	115	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK">https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK</a>	mai 2023
4	Eforie Sud pe partea cu lacul, zona Hanul Hora DN	600	54.000	90	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html</a>	mai 2023
5	Eforie Sud bd. Republicii, pe partea cu lacul	1.200	85.000	70,83	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-200mp-eforie-sud-strada-movila-techirghiol-IDx5v5">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-200mp-eforie-sud-strada-movila-techirghiol-IDx5v5</a>	august 2023
6	Eforie Sud semicentr al	245	25.000	102	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-ideal-casa-de-vacanta-investitie-IDvsLK">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-ideal-casa-de-vacanta-investitie-IDvsLK</a>	august 2023
7	ES- str. Dr. Cantacuzi no, nr. 71	676	100.000	148	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2</a>	septembri e 2023

**Comparabila 1**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108>  
112 euro/mp

Teren cu casa de vanzare in Eforie Sud

112 €/mp **70.224 €\***

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



**George Vasile**  
TOMISIMO

**0734 121 343**  
Apelează acum!

[Cere detalii prin chat](#)

Cere detalii suplimentare prezentându-ți în anunțurile noastre și pe: continua discursul din contul tău!

[Mai este valabil anunțul?](#) [Căutăm](#)

Bună ziua,  
Mă interesează proprietatea înscrisă la găsita pe imobiliare.ro. Rog detalii...

[Trimite Mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Vezi hartă](#)

**Descriere**

Agentia imobiliara TOMIS imo va pune la dispozitie un teren situata in localitatea Eforie Sud. Imobilul este situat pe Strada Nicolae Titulescu. Terenul dispune de toate utilitatile. Comision agentie 0%.

**Specificații**

ID Anunt: XDVK03005

Actualizat în 22.03.2023

Suprafată teren: **627 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **19,5 m**

Nr. fronturi: **1**

**UTILITĂȚI**  
ALTE DETALII ZONĂ  
Amenajare strazi, asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**ALTE CARACTERISTICI**

Opportunitate de investitie  
Constructie demnabila  
Acces auto  
Teren imprejmuit

**DESTINAȚIE**  
VECINĂȚI

rezidențial  
Stadionul Carmen Sylva  
DN 59

## Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108> – 83,61 euro/mp

Teren de vanzare in Eforie Sud

59.700 €

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

Rate de la 1,495 %/ană [Simulează credit](#)



**George Vasile**  
Broker imobiliar  
TOMISIMO (PRO)

**0734 121 343**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

[Vezi hartă](#)

## Descriere

Oportunitate incredibilă de investiție pe un teren de vis!

Acest teren de excepție are o suprafața generoasă de 714 mp și o locație de invidiat. Cu o deschidere la stradă care se întinde pe 20 de metri pe DN39 și 36 de metri pe alea, acest teren oferă vizibilitate și accesibilitate largă pentru proiectul pe care ți-l dorești.

Una dintre cele mai notabile caracteristici ale acestui teren este disponibilitatea racordurilor la utilități esențiale, inclusiv apă, electricitate și gaz, ceea ce facilitează foarte mult orice dezvoltare viitoare pe care doriți să o întreprindeți. În plus, are o deschidere către strada principală, ceea ce o face o locație strategică pentru o afacere comercială sau de servicii. Posibilul afflux de clienți este un factor cheie care nu poate fi trecut cu vederea.

Dacă te gândești să construiești casa visurilor tale, acest teren este o alegere perfectă. Este situat în fața unui cadru natural frumos, cu un lac, oferindu-ți un mediu calm și seren de care să vă bucurați. Imaginați-vă că vă treziți în fiecare zi cu vederi uimitoare și briza proaspătă a lacului.

Pe scurt, acest teren este o investiție versatilă care se poate adapta la o gamă largă de proiecte, fie că este vorba despre o afacere comercială, un serviciu cu trafic intens sau construirea reședinței de vis într-un mediu natural incomparabil. Nu rata această ocazie unică! Contactați-ne astăzi pentru a afla mai multe și pentru a vă asigura viitorul în această locație excepțională.

Cod de identificare: T1040

[citește mai puțin](#)

## Specificații

ID Anunț: XDVK03006

Actualizat în 07.11.2023

Suprafață teren: 714 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 20.72 m

Nr. fronturi: 2

### UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Caz

Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

### ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

La sosea

### DESTINAȚIE

rezidential

### VECINĂȚĂȚI

Bulevardul Republicii

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

### Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK-115-euro/mp>



 **Găbrilei**  
Proprietar  
0721 249 360

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

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

Trimite mesajul

 Salvezi anunțul

Raportează

### Proprietar, Vand Teren Intravilan Construibil in EFORIE SUD

Constanta (judet), Eforie Sud, Constanța (judet), Eforie, Constanța (judet)

**39 000 €**

115 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
1.147 RON /luna

Avans:  
28.958 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

### Prezentare generală

 Suprafață	<b>339 m<sup>2</sup></b>	 Tip teren	<b>intravilan</b>
 Locație	<b>urbana</b>	 Dimensiuni	<b>339 m</b>
 Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	 Tip vânzător	<b>privat</b>

### Descriere

Vă propunem, spre vânzare, un teren intravilan cu suprafata de 339 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, Nr. 6c.

Terenul are o deschidere de 22 m, si adancime de 15 m.

Strada este asfaltata cu toate utilitatile in fata terenului: apa, canalizare, curent electric, gaze.

- Terenul detine carte funciara și certificat de urbanism.
- Pretul este negociabil.

Telefon contact : 0721249360

Adresae-mail :

Alte oferte:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK> - 115 euro/mp



**Gabriel**  
Proprietar  
0721 249 360

Forma de contactare a proprietarului:

Telefon: +40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

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

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

[Raportează](#)

**Proprietar, Vand Teren Intravilan Construibil in EFORIE SUD**

Constanta (judet), Eforie Sud, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

**39 000 €**  
115 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
1.147 RON /luna

Avans:  
28.958 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

**Prezentare generală**

Suprafață	<b>339 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>intravilan</b>
Locatie	<b>urbana</b>	Dimensiuni	<b>339 m</b>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>privat</b>

**Descriere**

Vă propunem, spre vânzare, un teren intravilan cu suprafata de 339 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, Nr. 6c.

Terenul are o deschidere de 22 m, si adancime de 15 m.

Strada este asfaltata cu toate utilitatile in fata terenului: apa, canalizare, curent electric, gaze.

- Terenul detine carte funciara si certificat de urbanism.
- Pretul este negociabil.

Telefon contact : 0721249360

Adresa-e-mail :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-200mp-eforie-sud-strada-movila-techirghiol-IDx5v5>



Anca Rusu  
Agenție  
0721 929 793

+40

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

118 / 2000

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

### Teren 1,200mp Eforie Sud / Strada Movila Techirghiol

Strada Ioan Movila, Eforie, Constanta

**85 000 €**

Propune un preț

Trimite mesajul

Rate estimată:  
2.501 RON /luna

Avans:  
63.113 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

## Prezentare generală

Suprafață	1.200 m <sup>2</sup>	Tip teren	<b>intravilan</b>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

## Descriere

Vă propunem spre achiziție un teren de mari dimensiuni, o oportunitate investițională.

Terenul este situat în Eforie Sud, cu vedere frontală la Lacul Techirghiol.

Suprafata terenului este de 1.200 mp, cu deschiderea de 30 ml la drumul principal.

Terenul este plan, are formă dreptunghiulară, fără denivelări, liber și nêmprejmuit. Nu este străbătut de linii și stâlpi de înaltă tensiune și este racordat la toate utilitățile.

Potențialul de dezvoltare este un element foarte important, în relație cu utilizarea. Terenul se poate lotiza.

Pentru mai multe detalii, nu ezitați să mă contactați!

## Particularități

Gard	<b>nu</b>
Media	<b>gaz, electricitate, canalizare, apă curentă</b>
Tip acces	<b>asfaltat</b>
Împrejmuit	<a href="#">fără informații</a>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-ideal-casa-de-vacanta-investitie-IDvsLK> - 102 euro/mp



**Cristi Rosca**  
Agenție  
0724 370 995

+40

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

11/11/2020

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

### Teren Intravilan - Eforie Sud - Ideal Casa De Vacanta / Investitie

Eforie, Constanta

**25 000 €**

102 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rate estimată:  
735 RON /luna

Avans:  
18.563 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

### Prezentare generală

<b>Suprafață</b>	<b>245 m<sup>2</sup></b>	<b>Tip teren</b>	<b>intravilan</b>
<b>Locație</b>	<a href="#">Cere informații</a>	<b>Dimensiuni</b>	<a href="#">Cere informații</a>
<b>Vizionare la distanță</b>	<a href="#">Cere informații</a>	<b>Tip vânzător</b>	<b>agenție</b>

### Descriere

Deximo va prezinta spre vanzare un teren intravilan, situat in Eforie Sud, avand suprafata de 245 mp cu un front stradal de 15 ml. Terenul este stradal, toate utilitatile se afla in fata acestuia si este ideal pentru constructia unei case de vacanta sau ca investitie. Toate actele sunt pregatite pentru vanzare. Comision agentie 3%  
Va asteptam la vizionare!

### Particularități

<b>Gard</b>	<b>nu</b>
<b>Media</b>	<b>electricitate, canalizare, apă curentă</b>
<b>Tip acces</b>	<b>asfaltat, pavat</b>
<b>Împrejurimi</b>	<b>fără informații</b>



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



**MadyCompany Imobiliare**  
 Agenție  
 0770 375 987

+40 - Romania - Cluj Napoca

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 intravilan 676 mp de vanzare localitatea Eforie sud**

Eforie, Constanta

**100 000 €**

148 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

Trimite mesajul

Rata estimată:  
2.466 RON /luna

Avans:  
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

**Prezentare generală**

Suprafață	<b>676 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>de construit</b>
Locație	<b>urbana</b>	Dimensiuni	<b>676 m</b>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

**Descriere**

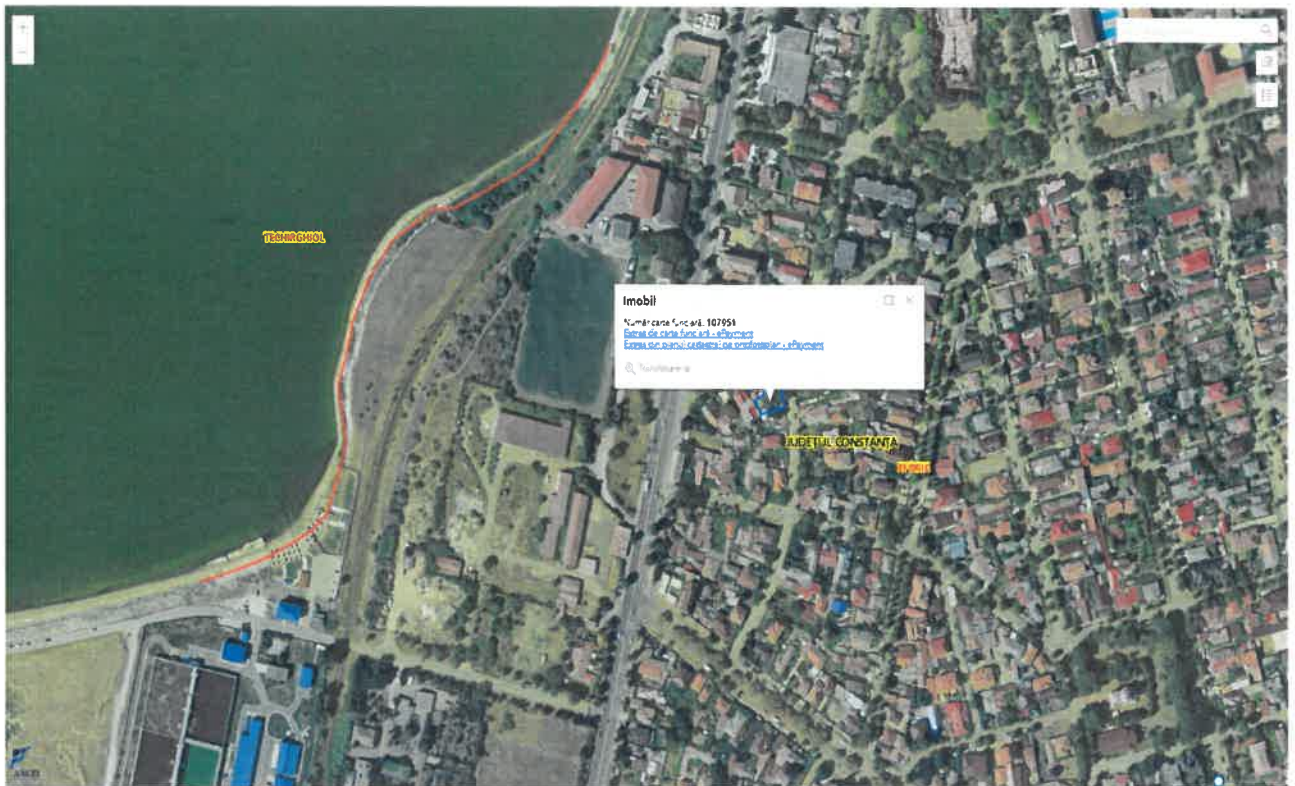
COD VT 8324 Teren intravilan de vanzare in localitatea EFORIE SUD ZONA CENTRALA, suprafata teren 676mp deschidere 13ml, zona in plina dezvoltare, pret 100000 euro, pentru o mai buna colaborare comunicati codul ofertei, telefon 0770375987

**Particularități**

Gard	<b>da</b>
Media	<b>electricitate, gaz, canalizare, apă curentă</b>

### 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





**7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:**



**Foto nr. 1**



**Foto nr. 2**



**Foto nr. 3**



**Foto nr. 4**



**Foto nr. 5**



**Foto nr. 6**



**Foto nr. 7**



**Foto nr. 8**



**Foto nr. 9**



**Foto nr. 10**



**Foto nr. 11**



**Foto nr. 12**

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRĂREA nr. 315 din 29.11.2023

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Cloșca f.n., în suprafața de 269 mp, identificat cu I.E. 107951

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al Direcției Administrare Domeniul Public și Privat,
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Prevederile art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 117/30.05.2023 numărul de inventar 4819;
- H.C.L. nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la H.C.L. nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 133123/10.08.2023 pentru imobilul cu I.E. 107951;
- Terenul se află în zona de impozitare B - Eforie Sud

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

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Cloșca f.n., în suprafața de 269 mp identificat cu I.E. 107951.

Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplină în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite D.A.D.P.P.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
CHIRU GIGI-CHRISTIAN

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

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

Cod verificare



Incheiere Nr. 133123 / 10-08-2023



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

Dosarul nr. 133123 / 10-08-2023

**INCHEIERE Nr. 133123**

Inspector: Carmen Nicolai

Registrator: Zoia Gosiu

Asistent registrator: ALINA CRISTEA

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de Primaria oras Eforie;
- Act Administrativ nr.17896-3/04-07-2023 emis de Primaria oras Eforie;
- Act Administrativ nr.117/30-05-2023 emis de Primaria oras Eforie;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211  
Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107951
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE - domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107951 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS EFORIE  
ANASTASESCU BOGDAN RADU

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrador,	Asistent Registrador,
24-10-2023	Zoia Gosiu	ALINA CRISTEA

Inspector,  
Carmen Nicolai

*Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28<sup>^</sup>1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

*\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018  
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)

Pagina 1 din 2



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

Nr. cerere **133123**  
Ziua **10**  
Luna **08**  
Anul **2023**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107951 Eforie



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Cloșca, Nr. FN, jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107951	269	Teren împrejmuit; Terenul este împrejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neimprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>133123 / 10/08/2023</b>	
Act Administrativ nr. 117, din 30/05/2023 emis de Primaria oras Eforie; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Primaria oras Eforie; Act Administrativ nr. 17896-3, din 04/07/2023 emis de Primaria oras Eforie;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE - domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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



Carte Funciară Nr. 107951 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

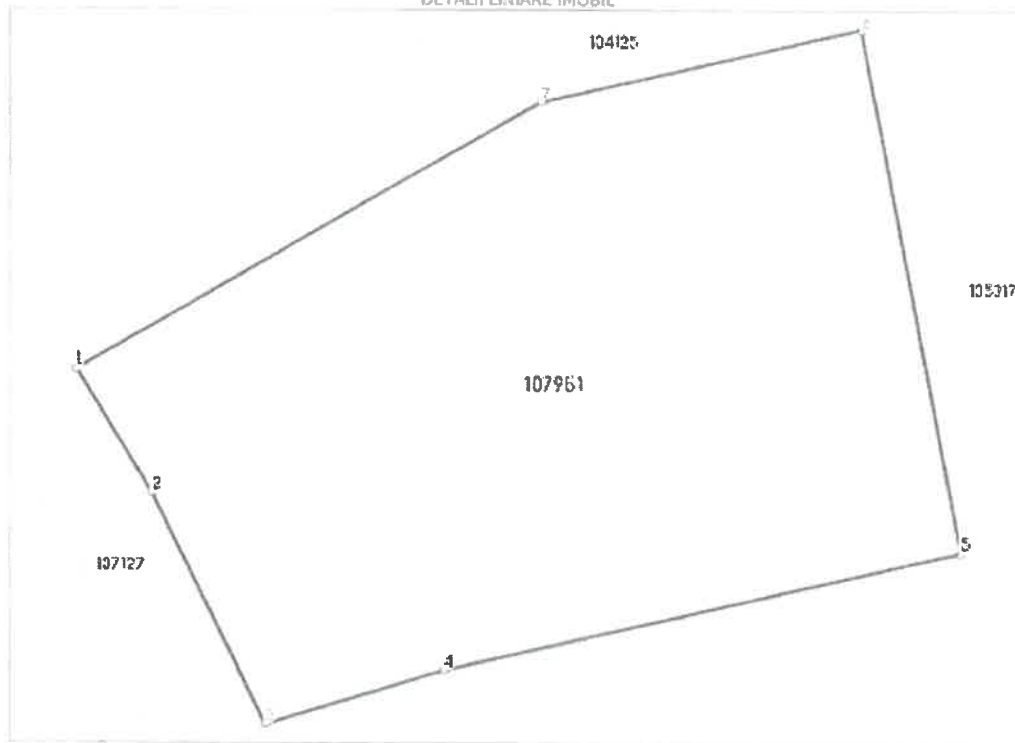
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107951	269	Terenul este împrejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neimprejmuit

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	269	-	-	-	Terenul este împrejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neimprejmuit

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.839
2	3	6.829
3	4	4.96
4	5	14.032



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107951 / UAT Eforie



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Broul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**  
STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cerere	133123
Zila	10
Luna	08
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 107951 / UAT Eforie**

TEREN intravilan

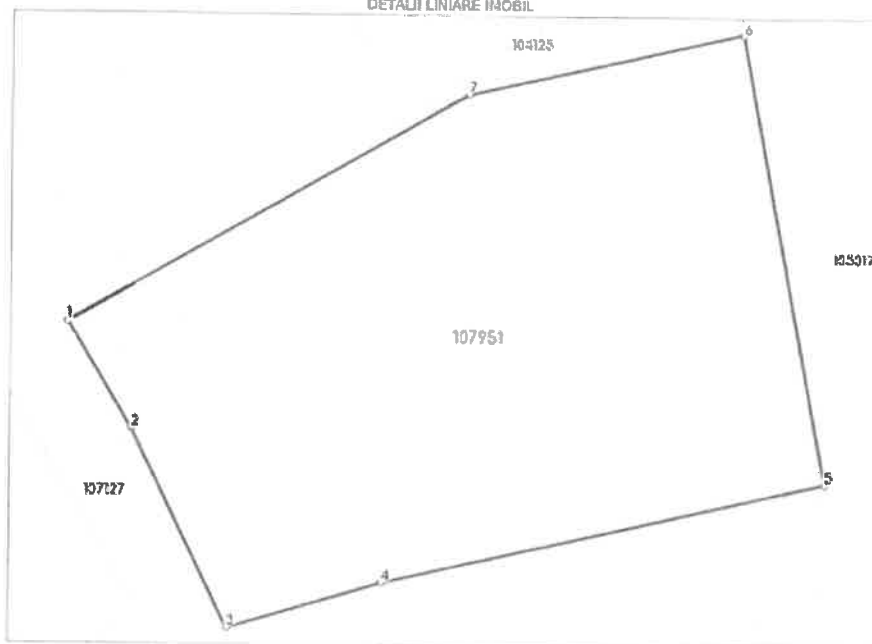
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Cloșca, Nr. FN, Jud. Constanta

Comuna/Draș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107951	269	Terenul este împrejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neimprejmuit

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

DETALII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107951 / UAT Eforie  
încadrare în zonă  
scara 1:500*



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

*Pagina 2 din 3*

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107951 / UAT Eforie**

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	269			Terenul este împrejmuit pe latura de nord de zid calcan (pct. 1-2) și gard plasa (pct. 2-3), pe est și sud gard plasa (pct. 3-4-5-6) și pe vest neîmprejmuit
<b>TOTAL:</b>			269			

**Date referitoare la construcții**

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

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.839
2	3	6.829
3	4	4.96
4	5	14.032
5	6	14.103
6	7	8.697
7	1	14.243

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 18-10-2023  
Situatia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**Carmen Nicolai**

**Carmen Nicolai**

Digitally signed by Carmen Nicolai  
Date: 2023.10.18 16:10:27  
+03'00'

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII**  
Scara 1:500

Nr. cadastral: **107951**      Suprafata totala terenului: **269 mp**      Adresa terenului: **Str. Cloșca 133, Localitatea Eforie Sud, Judetul Constanta**  
 Loc. Eforie Sud      Districte Administrative: Eforie Sud      Eforie

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă de teren	Suprafata (mp)	Notiuni
1	269	terenul este impozitat pe terenul de natura de câmp (2013) și pământ plaur (205) pe suprafața de 269 mp. Vezi nota de calcul nr. 133/2023.

Cod. Depozita:      Suprafata totala terenului:      Suprafata din act = 269 mp  
 (mp)

**Bogdan-Radu**      Serviciu digital de      **Inspector**  
 Anasasescu      Inregistrare     

Confirma securitatea marilor terenuri la teritoriul concubinului      Confirma introducerea mobilului in baza de date integrata si      **Carmen Nicolai**      Serviciu digital de      **Inspector**  
 in baza de date cadastrale si in baza de date cadastrale      in baza de date integrata si     

**Sondajul de teren**  
 Data: 20 iunie, 2023

Scriitura si parafa      **Carmen Nicolai**  
 Data: **Dosar 133/2023**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
PRIMAR

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 09 din 19.01.2024

#### În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL EFORIE, cu sediul în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE localitatea EFORIE SUD, strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 1415-1 din 17.01.2024;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD, cod poștal 905360, strada CLOȘCA, nr. FN, sau identificat prin Cartea funciară 107951, având nr CAD. 107951.

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

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

#### SE CERTIFICĂ:

##### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Sud, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAS EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 107951 eliberat sub cerere nr. 8650 /17.01.2024.
- Sarcini: nu sunt.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - Zone protejate: se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001
  - Interdicții temporare (definitive) de construire: conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an.

##### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasul de carte funciară nr. 107951 eliberat sub cerere nr. 8650 /17.01.2024.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona VIIIA conform PUG Eforie și RLJ aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement, sport și servicii.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare B

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR 09 DIN 19.01.2024

**3. REGIMUL TEHNIC:**

- Procentul de ocupare a terenului (POT) case de vacanță - maxim 35 %, construcții locuințe și cazare pe parcele – maxim 40 %, construcții locuințe, cazare și alimentație publică sau comerț - maxim 50 %, dotări – maxim 60 %, dacă suprafața parcarilor din incintă (1 loc de parcare la 5 locuri de cazare) ocupă o suprafață mai mare decât procentul de ocupare a terenului se va micșora ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 1,5
- Suprafața terenului : 269 mp
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nici o parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – minim 4 m de la fațada dinspre drumul public al parcelei;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : – distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, este posibilă și cuplarea la una din limitele laterale cu acordul vecinului conform prevederilor Codului civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014. Construcțiile anexă sunt permise în partea din spate a curții cu excepția garajelor. Se interzice amplasarea construcțiilor principale la o distanță mai mare de 20m față de drumul public dacă nu are acces carosabil deschis către drumul public, liber de orice obstacol în lățime de 3m.
- Se vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la legea nr. 114/1996 privind exigențele minime pentru locuințe.
- Regim de înălțime: maxim trei niveluri : P+2E; Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conformarea arhitecturală volumetrică va urmări funcțiunea propusă și nu va deprezia aspectul general al zonei ; Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țiglă sau oțane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa. Construcțiile turistice cu mai mult de două etaje se vor ilumina arhitectural. Incintele unităților turistice se vor ilumina decorativ ; Împrejmirile (transparente) cu corpuri de iluminat alei pietonale, parcaje, spații verzi etc.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe strada CLOȘCA. Circulația pietonilor se realizează pe trotuarele aferente străzii CLOȘCA. Accesele se vor realiza din strada CLOȘCA.
- Parcajele necesare se vor realiza în interiorul limitei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare. În acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonizare gaze naturale).
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejmirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărma ghimpată, etc.). Se recomandă ca împrejmirile, porțile, portalurile să fie adaptate specificului dobrogean. La intersecții împrejmirile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate loturi construibile numai loturile
  - a) cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent:**

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada CLOȘCA nr. FN, în suprafață de 269mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 107951 este construibil.

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

**VÂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 107951 CONFORM H.C.L. NR. 315/29.11.2023**
**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destinare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**
**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2002/26/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelucrarea proiectului: investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

**În aceste condiții:**

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

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

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

- 2 -

**PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE**  
**CERTIFICAT DE URBANISM NR. 09 DIN 19.01.2024**



**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:**

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

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

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

**Alte avize/acorduri:**

**d.2) avize și acorduri privind:**

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

**d.3) avize/acorduri specifice altor administrații publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale aceluiași nivel:**

**d.4) studii de specialitate:**

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

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



**SECRETAR GENERAL,**

Gabriel PREOTEASA

**ARHITECT ȘEF,**

Mihai - Andrei SIMION

**Întocmit,**

Inspector superior  
Otilia NEGREA

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 19.01.2024.

- 3 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR 09 DIN 19.01.2024

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

**se prelungește valabilitatea**

**Certificatului de Urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

**Întocmit,**

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

- 4 -

PRIMĂRIA ORĂȘULUI EFORIE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR 09 DIN 19.01.2024