

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Vasile Alecsandri nr. 4 in suprafata de 347 mp identificat cu numarul cadastral 107882

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - art.354, art.355, art. 363 alin. (1) si art. 364 alin (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995
  - cererea nr. 28691/17.10.2023 depusa de Curteanu Nurie (Omer Nurie)
  - contract de vanzare cumparare nr. 219/19.01.1999 incheiat cu S.C. Utilserv 96 S.R.L.
  - contractului de folosinta nr. 11/11.06.2014 mp titular Omer Nurie cu actul aditional nr. 1/03.08.2023 titular Curteanu (fosta Omer) Nurie;
  - numarul de inventar 3805 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 347 mp
  - incheierea dispusa in dosarul nr. 87468/12.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107882, 107882-C1, 107882-C2
  - extras de carte funciara din dosarul nr. 87468/12.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107882, 107882-C1, 107882-C2
  - Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017
  - HCL 314/29.11.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
  - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 174 euro/mp fara T.V.A
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

**PROIECT DE HOTARARE**

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 174 euro/mp fara T.V.A pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie

situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Vasile Alecsandri nr. 4 in suprafata de 347 mp identificat cu numarul cadastral 107882.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 174 euro/mp fara T.V.A. face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Vasile Alecsandri nr. 4 in suprafata de 347 mp identificat cu numarul cadastral 107882 catre Curteanu Nurie (CNP 2860401134187).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 174 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Curteanu Nurie (CNP 2860401134187).

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

Art. 6. 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. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Martie 2024

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**REFERAT DE APROBARE**

**in vederea initierii Proiectului de Hotarare** privind aprobarea vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Vasile Alecsandri nr. 4 in suprafata de 347 mp identificat cu numarul cadastral 107882

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354, art.355, art. 363 alin. (1) si art. 364 alin (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995
- cererea nr. 28691/17.10.2023 depusa de Curteanu Nurie (Omer Nurie)
- contract de vanzare cumparare nr. 219/19.01.1999 incheiat cu S.C. Utilserv 96 S.R.L.
- contractului de folosinta nr. 11/11.06.2014 mp titular Omer Nurie cu actul additional nr. 1/03.08.2023 titular Curteanu (fosta Omer) Nurie;
- numarul de inventar 3805 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 347 mp
- incheierea dispusa in dosarul nr. 87468/12.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107882, 107882-C1, 107882-C2
- extras de carte funciara din dosarul nr. 87468/12.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107882, 107882-C1, 107882-C2
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017
- HCL 314/29.11.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 174 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* privind aprobarea vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Vasile Alecsandri nr. 4 in suprafata de 347 mp identificat cu numarul cadastral 107882

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 terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Vasile Alecsandri nr. 4 in suprafata de 347 mp identificat cu numarul cadastral 107882

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, art.355, art. 363 alin. (1) si art. 364 alin (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;

- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995

- cererea nr. 28691/17.10.2023 depusa de Curteanu Nurie (Omer Nurie)

- contract de vanzare cumparare nr. 219/19.01.1999 incheiat cu S.C. Utilserv 96 S.R.L.

- contractului de folosinta nr. 11/11.06.2014 mp titular Omer Nurie cu actul aditional nr. 1/03.08.2023 titular Curteanu (fosta Omer) Nurie;

- numarul de inventar 3805 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 347 mp

- incheierea dispusa in dosarul nr. 87468/12.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107882, 107882-C1, 107882-C2

- extras de carte funciara din dosarul nr. 87468/12.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107882, 107882-C1, 107882-C2

- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017

- HCL 314/29.11.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren

- raportul de evaluare intocmit de GECCO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 174 euro/mp fara T.V.A

- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp

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

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

Director Executiv  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
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 terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Vasile Alecsandri nr. 4 in suprafata de 347 mp identificat cu numarul cadastral 107882*

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 economică, 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-l 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...”*

**ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV**  
**ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ**

BUCUREȘTEANU Alexandru





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.23.24/14.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 347 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. VASILE ALECSANDRI, NR. 4, NC 107882, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 314/29.11.2023**

<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 / 426.547 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 ORAȘULUI 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 DESEMNET .....	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 .....	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	6
1.8.1. Surse de informații generale .....	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată: .....	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	7
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	7
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	8
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	8
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	9
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>10</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD .....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	13
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>14</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății .....	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	14
Pasul 3 – Analiza cererii .....	15
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	16
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	17
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>18</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ .....	22
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI .....	22
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>24</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	25
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI .....	36
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	38

## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea directă a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4, NC 107882, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 347 mp.**

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

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 echitabilă, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 347 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4, NC 107882, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	174,00 Euro/m <sup>2</sup>	866 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	60.400 Euro	300.550 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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





## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea directă a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4, NC 107882, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 347 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4, NC 107882, Jud. Constanța, CP 905350, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 347 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 50) **valoarea echitabilă se definește astfel:**

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

50.3 Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

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

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

Pentru aceasta s-au avut in Vedere

### Principiile evaluării

În practica evaluării există câteva principii importante ce formează modul de înțelegere de către societate a valorii unei proprietăți imobiliare. Aceste principii reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței și, de aceea, explică schimbările intervenite în valoarea proprietății imobiliare.

- 1) **Anticiparea.** Valoarea de piață este dată de valoarea actualizată a beneficiilor sau a satisfacțiilor viitoare generate de proprietatea imobiliară, așa cum sunt percepute acestea de vânzătorii și cumpărătorii tipici de pe piață.
- 2) **Schimbarea.** Forțele cererii și ale ofertei din piața care influențează direct valoarea proprietăților imobiliare se află într-o permanentă mișcare, fapt ce conduce la schimbări frecvente ale mediului economic și, ca rezultat final, la fluctuații ale valorii. Principiul schimbării cere ca evaluatorul să sesizeze cauzele și efectele forțelor cererii și ofertei, studiind tendințele și impactul lor asupra valorilor proprietăților imobiliare. Acest principiu obligă la precizarea datei evaluării.
- 3) **Cererea și oferta.** Dacă numărul proprietăților cu o anumită utilizare crește în comparație cu cererea pentru acestea, prețul va scădea. În caz contrar, dacă numărul acestora scade și oferta nu mai acoperă cererea, prețul va crește.
- 4) **Substituția.** Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Principiul substituției menționează o alternativă cu o utilitate sau productivitate egală, ținând cont de factorul timp. În evaluare se presupune că un cumpărător are următoarele trei alternative:
  - să cumpere o proprietate imobiliară existentă, ce are o utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă reprezintă fundamentul abordării prin piață, prin compararea cu tranzacții anterioare, în scopul estimării valorii de piață;
  - să cumpere un teren și să edifice o construcție pe acesta, pentru a obține o proprietate imobiliară cu utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă constituie baza pentru abordarea prin cost în scopul estimării valorii de piață;
  - să cumpere o proprietate imobiliară ce generează venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și cele ale proprietății evaluate. Aceasta este baza abordării prin venit în scopul estimării valorii de piață.

Adică am luat in considerare utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate

5) **Echilibrul.**

6) **Factorii externi.**

Primele trei principii implică piața imobiliară, următoarele două se aplică în primul rând proprietății, iar ultimul principiu are în vedere vecinătatea sau mediul din jurul proprietății.

### STANDARD DE EVALUARE – SEV 105

## Abordări și metode de evaluare

### 10. Introducere

10.1 *Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în evaluare sunt:*

- (a) abordarea prin piață, (b) abordarea prin venit și (c) abordarea prin cost.

### STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

#### 50. Abordarea prin piață

50.1 Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt, în general, eterogene (au caracteristici diferite). Chiar dacă terenul și construcțiile au caracteristici fizice identice cu ale celor vândute pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare se aplică, în mod uzual, abordarea prin piață.

50.2 Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluatorul ar trebui să adopte unitățile de comparație pe care participanții de pe piață le consideră general acceptate și adecvate în funcție de tipul de activ evaluat. Unitățile de comparație folosite în mod uzual includ:

- (a) prețul pe metru pătrat

**20.2 bis. Comentariu pentru aplicabilitate în România:** Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția.

Prin vânzare, proprietarul da cumpărătorului dreptul deplin asupra posesiei, în speță dreptul absolut adică cedarea acesuia.

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


Data întocmirii raportului de evaluare: 07.02.2024.

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 evaluată:

- HCL 314/29.11.2023 emisă de CL Eforie
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 219/1999
- Act adișionla la Contractul de folosință nr. 11/11.06.2016
- HCL 169/31.07.2023 emisă de CL Eforie
- Extras de plan cadastral de carte funciară
- Încheiere nr. 87468/12.06.2023, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 87468/12.06.2023, BCPI Constanța
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Plan releveu locuință C1

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. Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatoilor Autorizați din România nr. 3/2017 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 986/12.12.2017, se abrogă la data de 1 septembrie 2020;

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

### 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații



sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

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

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

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

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

- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor 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:

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

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

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



- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR  
Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:  
Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 347 mp;**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, la data evaluării asupra imobilului era intabulat un drept de folosință în favoarea Omer Nurie, conform acte puse la dispoziție.

Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



#### ISTORIC



Istoria stațiunii Eforie Nord se leaga de cea a localitatii vecine, statiunea Eforie Sud, cu care formeaza o unitate administrativa. Piatra de temelie a statiunii a fost pusa in anul 1894, atunci cand organizatia Eforia Spitalelor Civile din Bucuresti a construit in zona un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul marii, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite

numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

#### PLAJA

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

#### CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se inverte in jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate:

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



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

#### BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite.

Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapie de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

#### DISTRACȚIE SI RELAXARE

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

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este considerata semicentrală in loc. Eforie Nord, într-o zona preponderent comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează din str. Vasile Alecsandri, terenul având o deschidere de 2,55 ml la aceasta.

Pe această stradă traficul rutier este de nivel mediu, iar cel pietonal este de nivel scazut; in sezonul estival în zonă poluarea fonică fiind de nivel mediu.

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

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial și turistic/comercial.

**Avantajele zonei** sunt distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre faleză și 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 semicentrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere de 2, 55 ml la str. Vasile Alecsandri.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel mediu.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate;*



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

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, canalizare, energie electrică, gaze. Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

**Proprietatea evaluată** este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 347 mp.** **Proprietatea aparține** Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și are deschidere de 2, 55 ml la str. Vasile Alecsandri.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană semicentrală a ors. Eforie Nord, zonă preponderent comercial/turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona semicentrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale, baze de tratament și locuințe.

- Categoria de folosință: curți construcții.

- Utilități: apa, canalizare, energie electrică, gaze.

- Caracteristici: Teren plan, formă geometrică neregulată, poluare fonică medie (în sezon).

- Terenul este împrejmuit parțial

- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.



## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:</b>	
<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 această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

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

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

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

### Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

### Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

#### Informații relevante privind terenul subiect al evaluării

<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>	Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	347 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plană
<b>Forma</b>	neregulată
<b>Utilități</b>	utilități la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din str. Vasile Alecsandri
<b>Deschidere</b>	2,55 ml
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Nord Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare
<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 PRIN VEDEREA 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 informații 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> - Această etapă 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 evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	347	740	390	370	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	264	165	203	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	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	9 luni	6 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	EN, str. Vasile Alecsandri nr. 4	Eforie Nord zona str. M.	Eforie Nord zona str. Hașdeu	Eforie Nord zona str. C-tin	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	347	740	390	370	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	aprox. regulată/ d- 2,55 mi	regulată/d- 20 ml	regulată/dd- 26 x 9 mi	regulată/ d- 15,3 mi	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

## Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 165 și 265 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

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



## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 347 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4, NC 107882, Jud. Constanța, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții comerciale/turistice.**



## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

#### Metodologie

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

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

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

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică

de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață.

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.

**Explicitarea ajustărilor:**

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

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

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

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

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

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

6. **CONDIȚII DE PIAȚĂ** – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 6 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. **LOCALIZARE** – Proprietatea subiect este localizată în EN, str. Vasile Alecsandri nr. 4. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. M. Kogălniceanu, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 25% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Hașdeu, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. C-tin Brâncoveanu, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect.

8. **SUPRAFAȚĂ (mp)** – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 347. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -4,0% deoarece are suprafața de 740 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0% deoarece are suprafața de 390 mp; ajustarea luată în



calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are suprafața de 370 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati in zona; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma aprox. regulată/ d- 2,55 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma regulată/d- 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma regulată/dd- 26 x 9 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 15,3 ml.
<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>

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

<b>Valoare echitabilă</b>		
Valoare unitară	<b>174,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>866 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>60.400 Euro</b>	<b>300.550 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro</i>		

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a aplicat. (lipsă date ref la date privind exploatarea construcțiilor)

## 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 pentru construcții similare din zonă/ zonă preponderent hoteluri).

## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Metoda Comparației Directe	174 Euro/mp	60.400 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 347 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4, NC 107882, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	174,00 Euro/m <sup>2</sup>	866 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	60.400 Euro	300.550 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 VII – ANEXE**
**7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE**

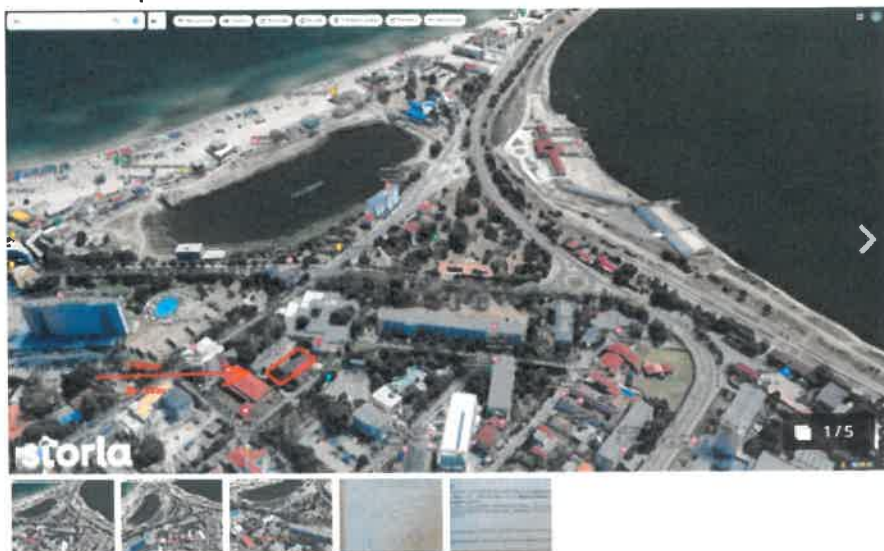
ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	347,00	740	390	370
preț ofertă/vânzare (€/mp)		264,00	165,00	203,00
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-26,4	-16,5	-20,3
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		237,60	148,50	182,7
<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)		237,60	148,50	182,7
<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)		237,60	148,50	182,7
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
cuantum ajustare (%)	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,60	148,50	182,7
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
cuantum ajustare (%)	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,60	148,50	182,7
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>				
cuantum ajustare (%)	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,60	148,50	182,7
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
cuantum ajustare (%)	curente	9 luni	9 luni	6 luni
cuantum ajustare (€/mp)		1,0%	1,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		239,98	149,99	182,7
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
comparativ cu subiectul	EN, str. Vasile Alecsandri nr. 4	Eforie Nord zona str. M. Kogălniceanu	Eforie Nord zona str. Hașdeu	Eforie Nord zona str. C-tin Brâncoveanu
cuantum ajustare (%)		mai bună	mai slabă	mai slabă
cuantum ajustare (€/mp)		-15,0%	25,0%	5,0%
PREȚ AJUSTAT €/mp		-36,0	37,5	9,1
		204,0	187,5	191,8
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>				
Diferență suprafață	347,00	740,00	390,00	370,00
cuantum ajustare (€/mp)		393,0	43,0	23,0
cuantum ajustare (%)		-10	0	0
		-4,00%	0,00%	0%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>				
cuantum ajustare (%)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>				
cuantum ajustare (%)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (€/mp)		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%
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
cuantum ajustare (€/mp)	utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita	utilitati la limita
		0,0	0,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>				
cuantum ajustare (%)	aprox. regulată/ d- 2,55 ml	regulată/d- 20 ml	regulată/dd- 26 x 9 ml	regulată/ d- 15,3 ml
cuantum ajustare (€/mp)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
		-24	-15	-18
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>				
		-14,0%	-10%	-10%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>				
		-33,60	-15,00	-18,27
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		170,38	172,48	173,57
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil</b>				
cuantum ajustare (%)	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	170,00	172,00	174,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		72,0 €	54,0 €	27,4 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		30%	36,35%	15%
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP: 174,00 €</b>				
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	Supraf ața	Preț (€)	Preț/ mp	Site	Data
1	Eforie Nord str. M. Kogalnicean u	740	195.000	264	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6</a>	mai 2023
2	Eforie Nord - str Hasdeu colt su Lapusneanu	390	64.350	165	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu</a>	mai 2023
3	Eforie Nord - str C-tin Brancoveanu	370	75.000	203	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx</a>	august 2023
4	Eforie Nord, zona statia Petrom intre Republicii si Traian	1875	563.000	300	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html</a>	iunie 2023
5	Eforie Nord, zona str. Meduzei	600	135.000	225	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html</a>	august 2023
6	Eforie Nord - intre str Traian si str Republici	1.000	120.000	120	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhit7">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhit7</a>	aprilie 2023
7	Eforie Nord – DN39	1.950	244.000	125	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-1950mp-dn39-zona-in-plina-dezvoltare-IDnpxc">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-1950mp-dn39-zona-in-plina-dezvoltare-IDnpxc</a>	mai 2023

Comparabila 1

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



OnlineRealEstate S.R.L.  
 Agenție  
 0725 717 757

Alege motivul pentru contact\*  
  
0 / 2000

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

**Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare**

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

**195 000 €**

264 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

Rate estimata:  
5.737 RON /luna

Avans:  
144.768 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

**Prezentare generală**

- Suprafață **740 m<sup>2</sup>**
- Locație **urbana**
- Vizionare la distanță [Cere informații](#)

- Tip teren
- Dimensiuni
- Tip vânzător

- [Cere informații](#)
- [Cere informații](#)
- agenție**

**Descriere**

Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare, la 2 minute de centrul statiunii, deschidere 20m, toate utilitatile, ideal constructie bloc locuinte, pensiune, hotel!

COMISION AGENTIE 2%

Vizionarea se face in urma semnarii unui contract de vizionare !





Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu> 165 euro/mp



Iulian.rusescu  
Agenție  
0724 852 276

+40 |   
 Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!  
120 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

**Teren Eforie Nord 390 m2, intre case, cartier vechi, zona buna**

**64 350 €**

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

Rate estimata:  
1.883 RON /luna

Avans:  
47.780 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

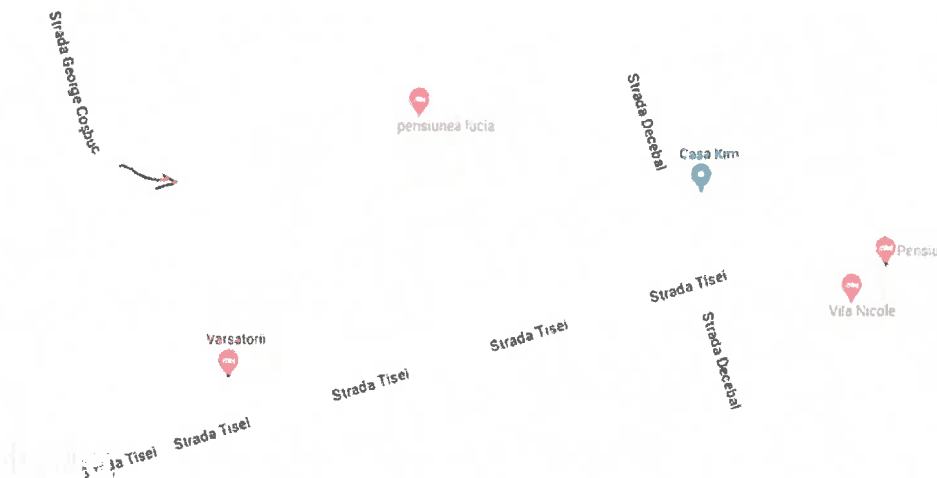
Foloseste calculatorul de credite

**Prezentare generală**

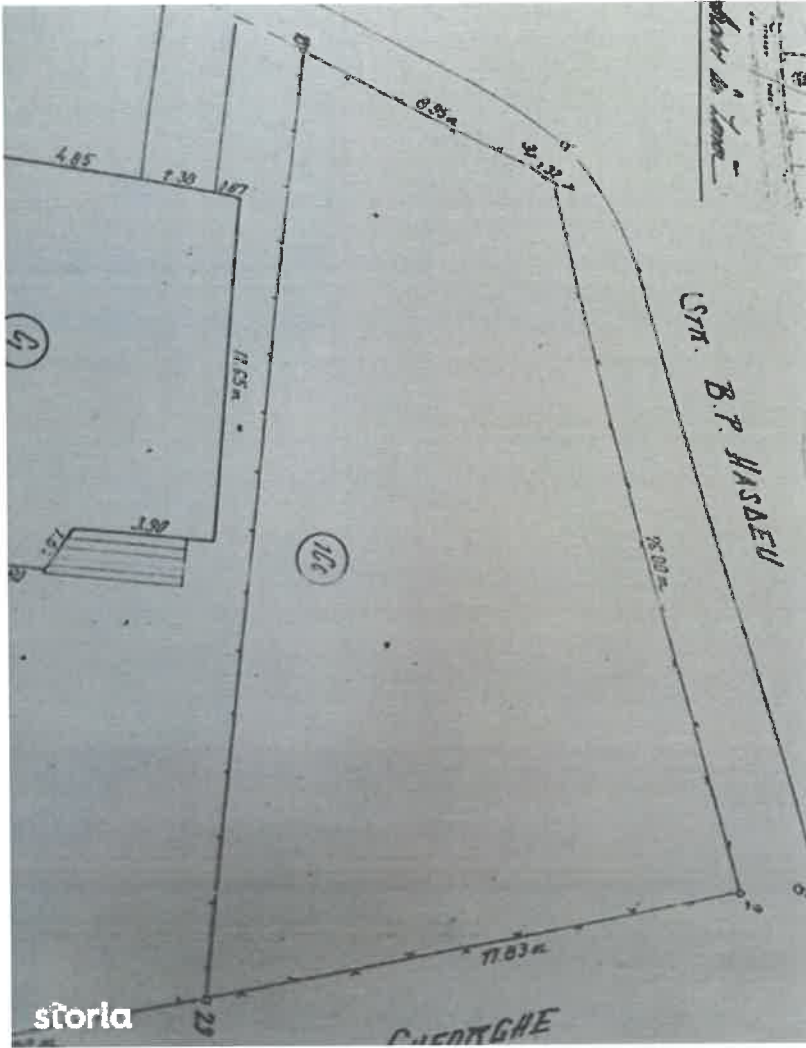
- Suprafață **390 m<sup>2</sup>** Tip teren [Cere informații](#)
- Locatie [Cere informații](#) Dimensiuni [Cere informații](#)
- Vizionare la distanță [Cere informații](#) Tip vânzător [agenție](#)

**Descriere**

Proprietar, vand teren intravilan in Eforie Nord, 389,45 m2, str. Hasdeu colt cu str. Lapusneanu. Terenul este intre case, toate utilitatile (gaze, canalizare, curent, apa, CATV) sunt la strada. Zona foarte buna pentru constructia de locuinta personala sau casa de vacanta

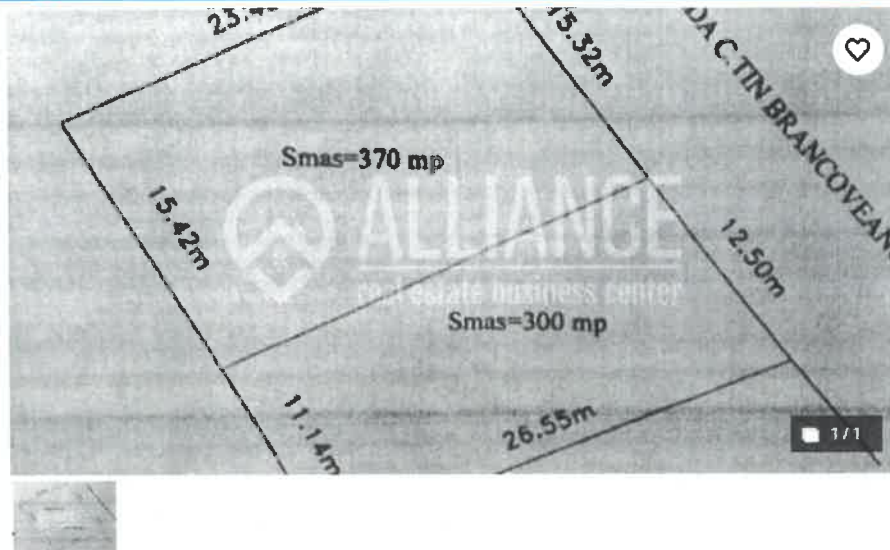






Comparabila 3

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



Marius Baciu  
Agenție  
0723 609 949

+40 [E-mail contact](#)

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 / 2009

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

**TEREN ZONA GRAND EFORIE NORD**

Eforie, Constanta

**75 000 €**

203 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:  
2.206 RON /luna

Avans:  
55.686 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

**Prezentare generală**

- Suprafață: **370 m<sup>2</sup>**
- Tip teren: **intravilan**
- Locație: [Cere informații](#)
- Dimensiuni: [Cere informații](#)
- Vizionare la distanță: [Cere informații](#)
- Tip vânzător: **agenție**

**Descriere**

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

**Particularități**

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

Alte oferte:

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm_source=oferte360.ro) - 300 euro/mp

Teren intravilan 1875m

**563 000 EUR negociabil**

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

Specificatii

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

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mei este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Salvează ca favorit](#)

### Descriere

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

Terenul este liber si beneficiaza de toate utilitatile.

Se preteaza pentru bloc sau hotel.

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

Dimensiunea terenului 35/51

Regim inaltime P+3

Pretul este usor negociabil.

Nu deranjati inutil.

Tel.: 0721.246.111

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



Murtaza Negivetin  
Agenție  
0752 102 222

+40 752 102 222

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 de vanzare in Eforie Nord

Eforie, Constanta

**135 000 €**

225 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:  
3.972 RON /luna

Avans:  
100.238 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

### Prezentare generală

Suprafață	<b>600 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<b>urbana</b>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

### Descriere

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


### Particularități

Gard	<b>nu</b>
Media	fără informații
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără informații



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhjt7>  
120 euro/mp



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

+40 |   
 Alege motivul pentru contact\*  
  
 Introduce mesajul tau

Administratori: I a acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

### Teren Eforie Nord 1000mp central zona in plina dezvoltare

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

**120 000 €**

120 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Rata estimata:  
3.530 RON /luna


Avans:  
89.100 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de  
credite

### Prezentare generala

 Suprafata **1.000 m<sup>2</sup>**  
 Inclinatie **plat**  
 Vizionare la distanta [Cere informatii](#)

 Tip teren  
 Securitate  
 Tip vanzator

**teren intravilan**  
[Cere informatii](#)  
**agentie**

### Descriere

Teren Eforie Nord 1000mp central zona in plina dezvoltare , intre strada Traian si strada Republicii, toate utilitatile, doua loturi 1000mp cu dubla deschidere de 15m si 500mp deschidere 22m, se pot cumpara impreuna !

COMISION 2%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-1950mp-dn39-zona-in-plina-dezvoltare-IDnpxc> - 125 euro/mp



**Teren de Vanzare Eforie Nord 1950mp DN39 zona in plina dezvoltare.**

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

**244 000 €**  
125 €/mp

Preț estimat:  
5.306 RON / luna

Avans:  
181.170 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

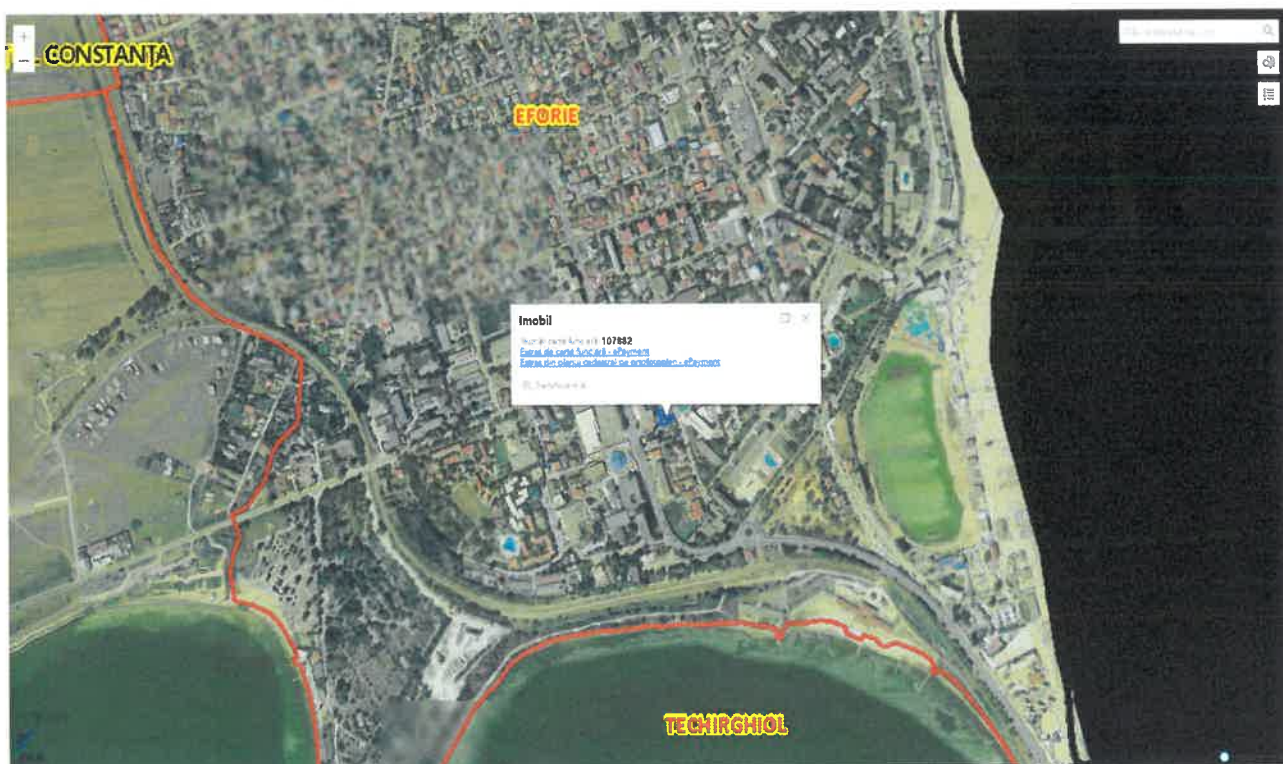
**Prezentare generala**

- Suprafata: 1.950 m<sup>2</sup>
- Tip teren: [cere informatii](#)
- Inclinație: [cere informatii](#)
- Siguranță: [cere informatii](#)
- Vizionare la distanță: [cere informatii](#)
- Tip vanzator: [agenție](#)

**Descriere anunt**

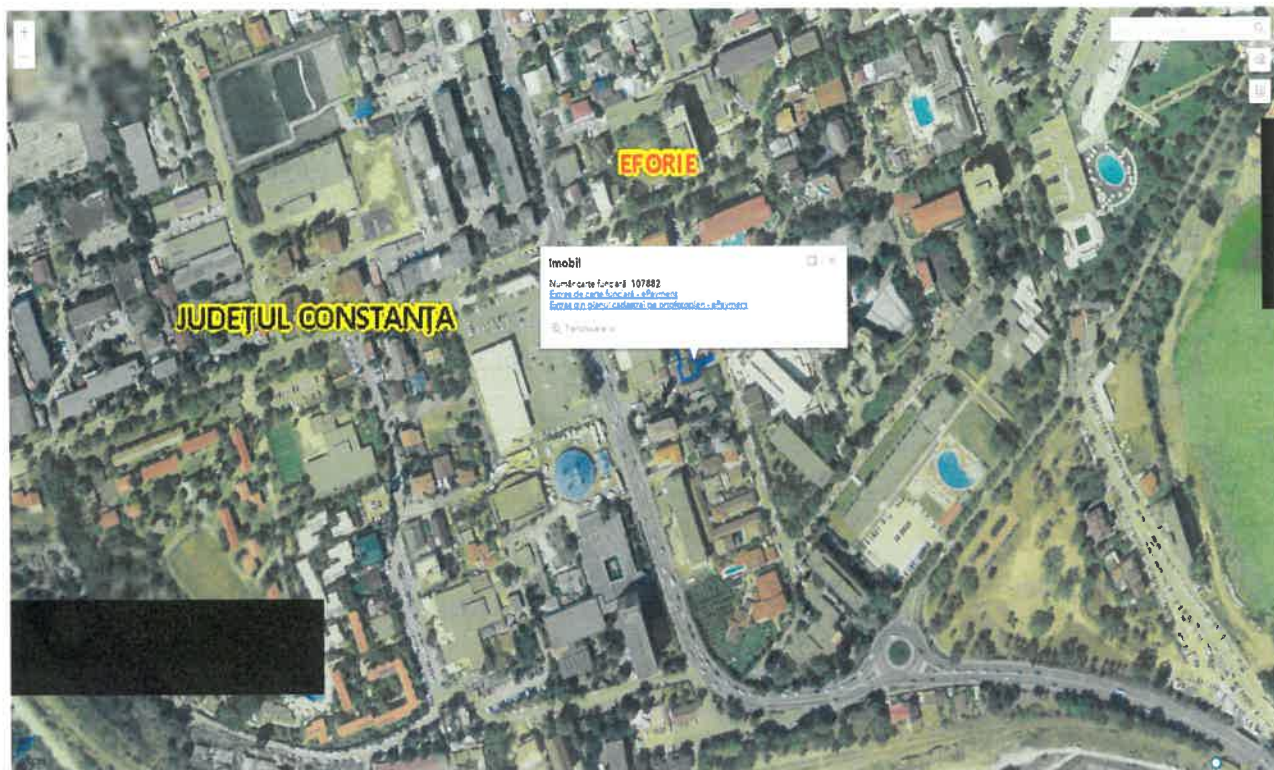
Teren de Vanzare Eforie Nord 1950mp zona in plina dezvoltare, latime: 19.50m lungime 100m, perfect pentru dezvoltatori, aproape de mare, iesire fix pe DN39, 125€ mp.

## AMPLASAMENT



Ev. Teren 347 mp - Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4, NC 107882, Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie





Ev. Teren 347 mp - Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. 4, NC 107882, Jud. Constanța  
Utilizator doșornal: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



## 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI







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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRĂREA nr. 314 din 29.11.2023

privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri nr. 4, în suprafața de 347 mp identificat cu I.E. 107882

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 Direcției Economice;
  - 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) și art. 364 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;;
  - Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
  - H.G. nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
  - Cererea nr. 28691/17.10.2023 depusa de Curteanu Nurie (Omer Nurie);
  - Contract de vânzare-cumparare nr. 219/19.01.1999 încheiat cu S.C. Utilserv 96 S.R.L.;
  - Contractul de folosință nr. 11/11.06.2014, cu actul adițional nr. 1/03.08.2023 titular Curteanu (fostă Omer) Nurie;
  - Numărul de inventar 3805 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 347 mp;
  - Încheierea dispusa în dosarul nr. 87468/12.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107882, 107882-C1, 107882-C2;
  - Extras de carte funciara din dosarul nr. 87468/12.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107882, 107882-C1, 107882-C2;
  - Decizia Inaltei Curți de Casatie și Justiție nr. 3/2017
- In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c), alin (6) lit b), precum și ale art. 139 alin (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării directe a terenului situat în localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri nr. 4, în suprafața de 347 mp identificat cu I.E. 107882 către Curteanu (fostă Omer) Nurie (CNP 2860401134187).

Art. 2. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 3. 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-CRISTIAN

CONTRASĂMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL





ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE



ANEXA la HCL NR. 169 / 31.07.2023

**ACT ADIȚIONAL NR. 1**  
**La Contractul de folosință a terenului nr. 11/11.06.2014**  
**Incheiat astăzi**

În baza H.C.L. nr. \_\_\_\_\_, Contractul de folosință a terenului nr. 11/11.06.2014 (nr. înreg. 18871/11.06.2014) se modifică astfel:

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Art.1.1. Între Orașul Eforie, persoana juridică de drept public conform dispozițiilor art. 96 din Constituția de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, având cod unic de înregistrare 4617794, reprezentat prin Primar **SERBAN Robert-Nicolae**, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, în calitate de proprietar,

și **Omer Nurie** având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul în loc. Eforie Nord, str. V. Alecsandri, nr. 4, jud. Constanța, având CNP 2860401134187, în calitate de beneficiar.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 2.1. Obiectul contractului este cedarea - preluarea în folosință a dreptului de exploatare a terenului care face parte din domeniul privat al Orașului Eforie, situat în Eforie Nord, str. V. Alecsandri, nr. 4, loturi 997,1002 din parcelarea Eforia Spitalelor Civile în suprafață de 347mp, identificat conform Plan de situație întocmit de Costica Mircea-Aurelian în 08.11.2022, ce face parte integrantă din prezentul.

**IV. TAXA DE FOLOSINȚA**

Art.4.J. Taxa de folosință este de \_\_\_\_\_ euro/an așa cum rezultă din HCL nr. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ euro/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de 347mp.

Actul adițional nr. 1 la Contractul de folosință a terenului nr. 11/11.06.2014 (nr. înreg. 18871/11.06.2014) privind terenul din Eforie Nord, str. V. Alecsandri, nr. 4, loturi 997,1002 din parcelarea Eforia Spitalelor Civile, în suprafața de 347mp, s-a încheiat în 3 ( trei) exemplare, unui pentru beneficiar și două pentru proprietar.

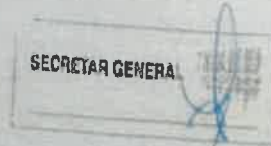
PROPRIETAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



BENEFICIAR

SECRETAR GENERAL



EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1; tel. 0241 748633 fax. 0241 748079 tel. Vodafone 0372730807



S.C. „UTIL SERV '96“  
EFORIE

Depus în cont 50213251050 suma de lei 5.624.523 cu chitanța nr. 0591149/18.02.1999

## CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Nr. 219

S.C. „UTIL SERV '96“, reprezentată prin JR. BRATU VASILE  
în calitate de director și FELIP LEBANIA  
contabil șef, pe de o parte și TALMACIU DAN – LIVIU  
comodat(a) în Eforie, str. VASILE ALECSANDRI nr. 4 bloc -  
sc. - et. - ap. - posesor(oare) al(a) buletinului de identitate seria GII nr. 359908  
emis de Poliția EFORIE la data de 9.03.1995 pe de altă parte,  
în baza nr. LG. 85/92 modificat prin LG. 79/97 și 51/98, ca urmare a aprobării cererii nr. 2770 din 14.12.1998  
a intervenit următorul contract:

1. S.C. „UTIL SERV '96“ vinde și TALMACIU DAN – LIVIU și cumpără locuința  
situată în Eforie, str. VASILE ALECSANDRI nr. 4 bloc -  
sc. - et. - ap. -

Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 223 din 25.11.1996 și este compusă din 3 camere de locuit, cu suprafața utilă de 62,73 mp, precum și cota indiviză de - din suprafețele de folosință comună a imobilului.

O dată cu locuința se vând și următoarele (dependințe, anexe gospodărești, garaje și instalații aferente): -

Se atribuie cumpărătorului în proprietate terenul construit, în suprafață de 89 mp, respectiv cota indiviză de 47,9% din teren, potrivit Deciziei nr. - din - Consiliul Local oraș Eforie.


2. Pretul locuinței, conform procesului verbal nr. 219 din 18.01.1999 este de 18.746,523 lei, din care prețul garajului - lei, al boxei - lei.

3. Cumpărătorul declară că:

- sunt căsătorit(ă), necăsătorit(ă), sotul(sotia) este (nu este) încadrat(ă) în muncă și realizează venituri.

4. Pretul locuinței se va achita în felul următor: avans lei 5.624.523, prețul garajului lei - al boxei - lei, plata în rate a sumei de 13.122.000 lei.

5. Contractul de față va fi pus în executare după încheierea contractului de rate și confirmarea primirii acestuia de unitatea plătitoare.

 REDMI NOTE 9  
AI QUAD CAMERA



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

ACT ADIȚIONAL NR. 1  
LA CONTRACTUL DE FOLOSINȚĂ A TERENULUI NR. 11/11.06.2014  
Incheiat astăzi 03.08.2023

ACT ADIȚIONAL NR. 1  
La Contractul de folosință a terenului nr. 11/11.06.2014  
Incheiat astăzi 03.08.2023

În baza H.C.L. nr. 169/31.07.2023, Contractul de folosință a terenului nr. 11/11.06.2014 (nr. înreg. 18871/11.06.2014) se modifica astfel:

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Art.1.1. Între **Orașul Eforie**, persoana juridică de drept public conform dispozițiilor art.96 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, având cod unic de înregistrare 4617794, reprezentat prin Primar **SERBAN Robert-Nicolae**, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, în calitate de proprietar,

și

**Curteanu ( fosta Omer ) Nurie** având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul în loc. Eforie Nord, str. V. Alecsandri, nr. 4, jud. Constanța, posesoare a CI seria KZ nr 88652 emisa de SPCLFP Eforie la data de 27.06.2023 cu valabilitate până la 03.08.2031, având CNP 2860401134187, în calitate de beneficiar.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 2.1. Obiectul contractului este cedarea - preluarea în folosință a dreptului de exploatare a terenului care face parte din domeniul privat al Orașului Eforie, situat în Eforie Nord, str. V. Alecsandri, nr. 4, loturi 997,1002 din parcelarea Eforia Spitalelor Civile în suprafață de 347mp, identificat conform Plan de situație întocmit de Costica Mircea-Aurelian în 08.11.2022, ce face parte integrantă din prezentul.

**IV. TAXA DE FOLOSINȚĂ**

Art.4.1. Taxa de folosință este de 555,2 euro/an așa cum rezulta din HCL nr. 236/26.11.2013 de 1,6 euro/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de 347mp.

Actul adițional nr. 1 la Contractul de folosință a terenului nr. 11/11.06.2014 (nr. înreg. 18871/11.06.2014) privind terenul din Eforie Nord, str. V. Alecsandri, nr. 4, loturi 997,1002 din parcelarea Eforia Spitalelor Civile, în suprafață de 347mp, s-a încheiat în 3 ( trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

**PROPRIETAR**

PRIMAR  
SERBAN ROBERT NICOLAE

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

DIRECTOR EXECUTIV D.E.  
OPREA ALINA ELENA

SEF SERVICIU J.C.A.A.S.  
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

**BENEFICIAR**

CURTEANU NURIE

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748110, fax 0241 748979





ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

SECRETAR GENERAL

**HOTĂRĂREA**  
nr. 169 din 31.07.2023

privind adăugarea Contractului de folosință a terenului nr. 11 / 11.06.2014

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 A.D.P.P.;
- Raportul de specialitate al Direcției A.D.P.P.;
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ și Asistență Socială,
- Avizul comitet de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Cererea nr. 5429/06.03.2023 a numitei Omer Nurie;
- Referatul emis de OCPI Constanta la cererea nr. 87468/12.06.2023;
- Contractul de folosință a terenului nr. 11/11.06.2014 (nr. înreg. 18871/11.06.2014);
- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 219/19.01.1999 și Certificatul de legatar nr. 56/06.12.2016-BIN Litcanu S;
- Plan de situație întocmit de Costica Mircea-Aurelian în 08.11.2022;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 3805;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul ANCP nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare,

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

**HOTĂRĂȘTE**

Art. 1. Se aprobă încheierea unui Act adițional la Contractul de folosință a terenului nr. 11/11.06.2014 ( nr. înreg. 18871/11.06.2014), conform Anexei la prezenta.

Art. 2. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 3. 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 ...14... voturi "pentru", ...-... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚA  
CONSILIER ROMÂN  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASIMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREBOTRASA GABRIEL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107882 / UAT Eforie



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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	87468
Ziua	12
Luna	06
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 107882 / UAT Eforie**

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsă, cf. L.  
455/2001 și eIDAS

**TEREN** Intravilan

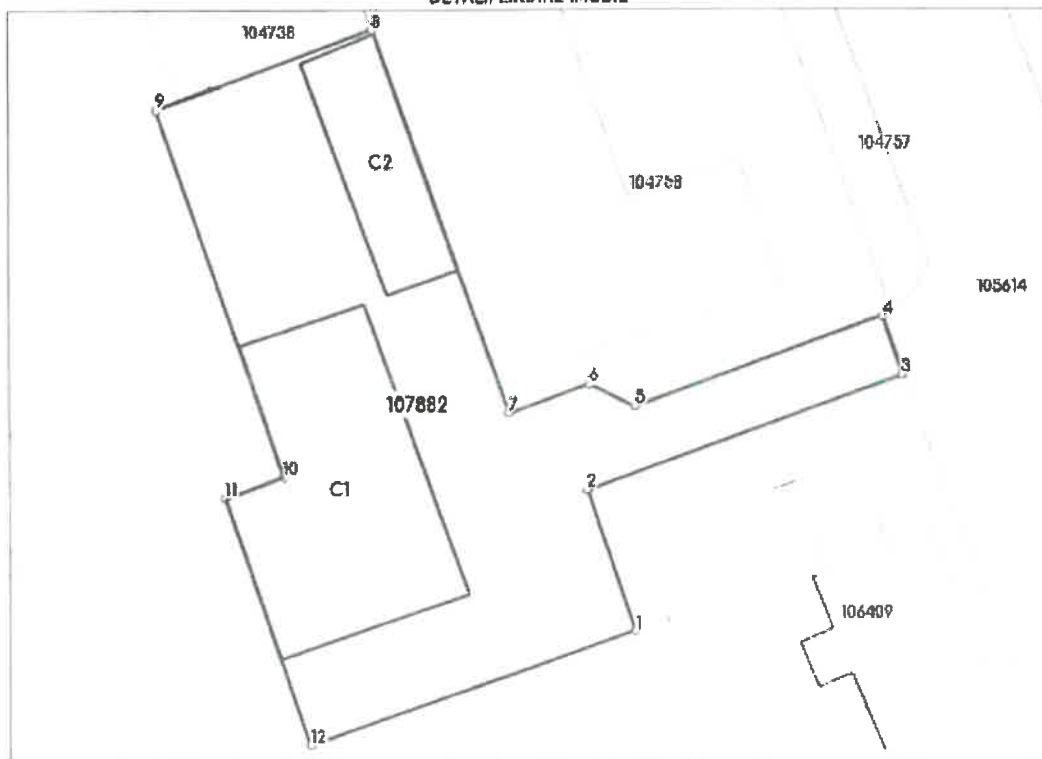
Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Vasile Alecsandri, Nr. 4, Jud.  
Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107882	347	IMOBIL IMPREJMUIT

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

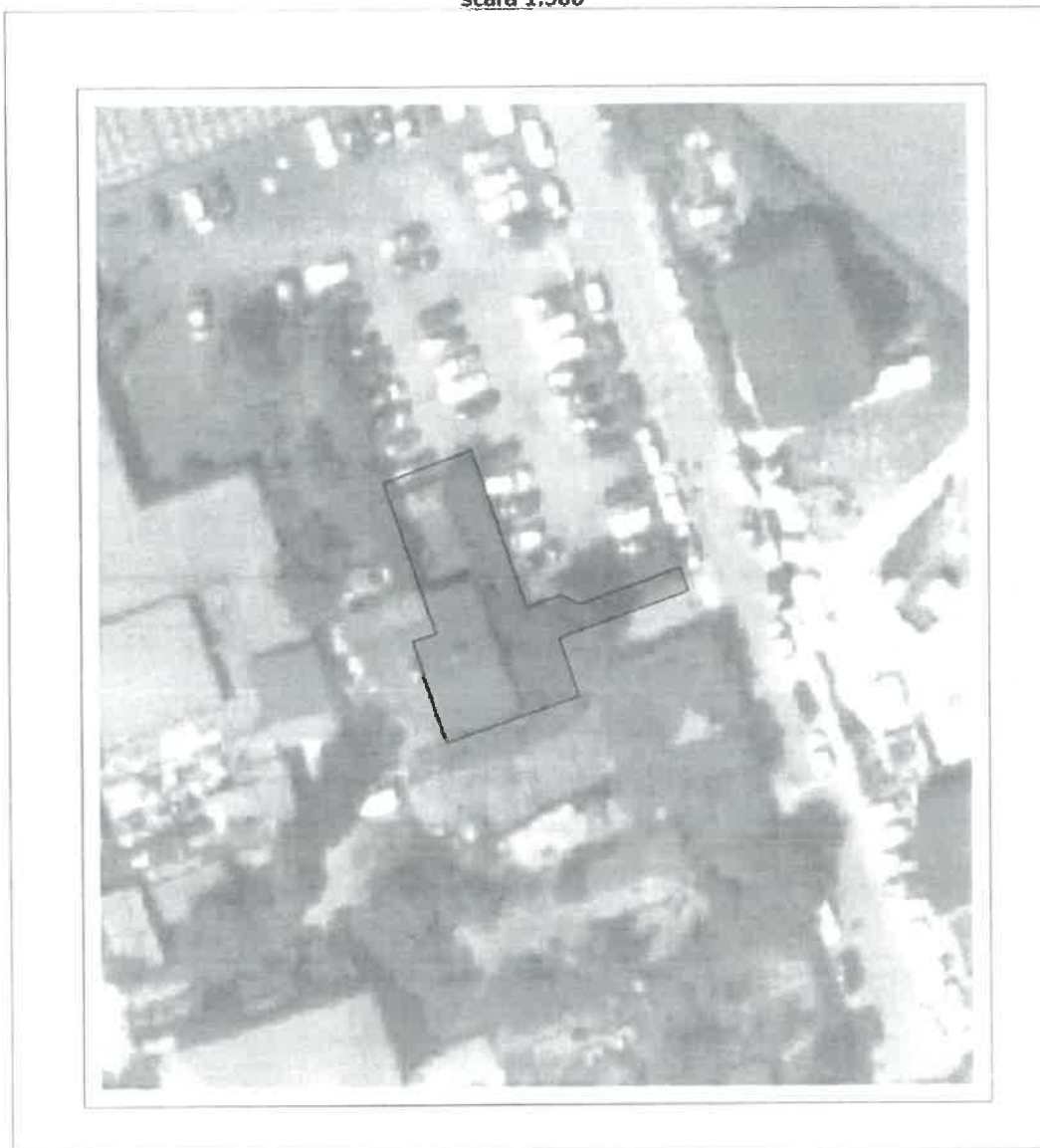
DETALII LINIARE IMOBIL





*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107882 / UAT Eforie*

**Incadrare in zonă  
scara 1:500**



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

*Pagina 2 din 3*

## Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107882 / UAT Eforie

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	347			IMOBIL IMPREJMUIT
	<b>TOTAL:</b>		<b>347</b>			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107882-C1	construcții de locuințe	90	Cu acte	LOCUINȚA PARTER SUP. CONSTRUITĂ DESFASURATA S = 90 MP CONSTRUCȚIE DIN ANUL 1924 NU DETINE CERTIFICAT ENERGETIC
A1.2	107882-C2	construcții anexa	33	Cu acte	ANEXA GARAJ SUP. CONSTRUITĂ DESFASURATA S = 33 MP CONSTRUCȚIE DIN ANUL 1925 NU DETINE CERTIFICAT ENERGETIC

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	6.231
2	3	13.895
3	4	2.549
4	5	10.928
5	6	2.124
6	7	3.52
7	8	16.784
8	9	9.548
9	10	16.059
10	11	2.578
11	12	10.811
12	1	14.245

\*\*\* 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: 11-07-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**ILIOARA TOADER**

Cod verificare



100141084265

Incheiere Nr. 87468 / 12-06-2023



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

Dosarul nr. 87468 / 12-06-2023

**INCHEIERE Nr. 87468**

**Inspector: ILIOARA TOADER**

**Registrator: Irina Hreniuc**

**Asistent registrator: MARIUS GARBA**

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

- Act Administrativ nr.5429/21-03-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.219/19-01-1999 emis de SC UTIL SERV 96 SRL;
- Act Notarial nr.56/06-12-2016 emis de BNP LITCANU SABINA;
- Act Administrativ nr.11/11-06-2014 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.18872/11-06-2014 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.31442/07-12-2021 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.8255/30-03-2023 emis de PRIMARIA 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 60 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.15008/12-06-2023 in suma de 60  
pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107882
- imobilul cu nr. cadastral 107882-C2
- imobilul cu nr. cadastral 107882-C1


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107882 Eforie

 Nr. cerere **87468**  
 Ziua **12**  
 Luna **06**  
 Anul **2023**

Cod verificare

100141084785


**A. Partea I. Descrierea imobilului**
**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Vasile Alecsandri, Nr. 4, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107882	347	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 107882-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 107882-C2; IMOBIL IMPREJMUIT

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>87468 / 12/06/2023</b> Act Administrativ nr. 5429, din 21/03/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 31442, din 07/12/2021 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Notarial nr. 56, din 06/12/2016 emis de BNP LITCANU SABINA;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>87468 / 12/06/2023</b> Act Notarial nr. 56, din 06/12/2016 emis de BNP LITCANU SABINA; Act Administrativ nr. 11, din 11/06/2014 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18872, din 11/06/2014 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 5429, din 21/03/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 219, din 19/01/1999 emis de SC UTIL SERV 96 SRL;	A1
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) OMER NURIE	

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

Pagina 1 din 3

 Extras pentru informare conține la adresa [epay.ancpi.ro](mailto:epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



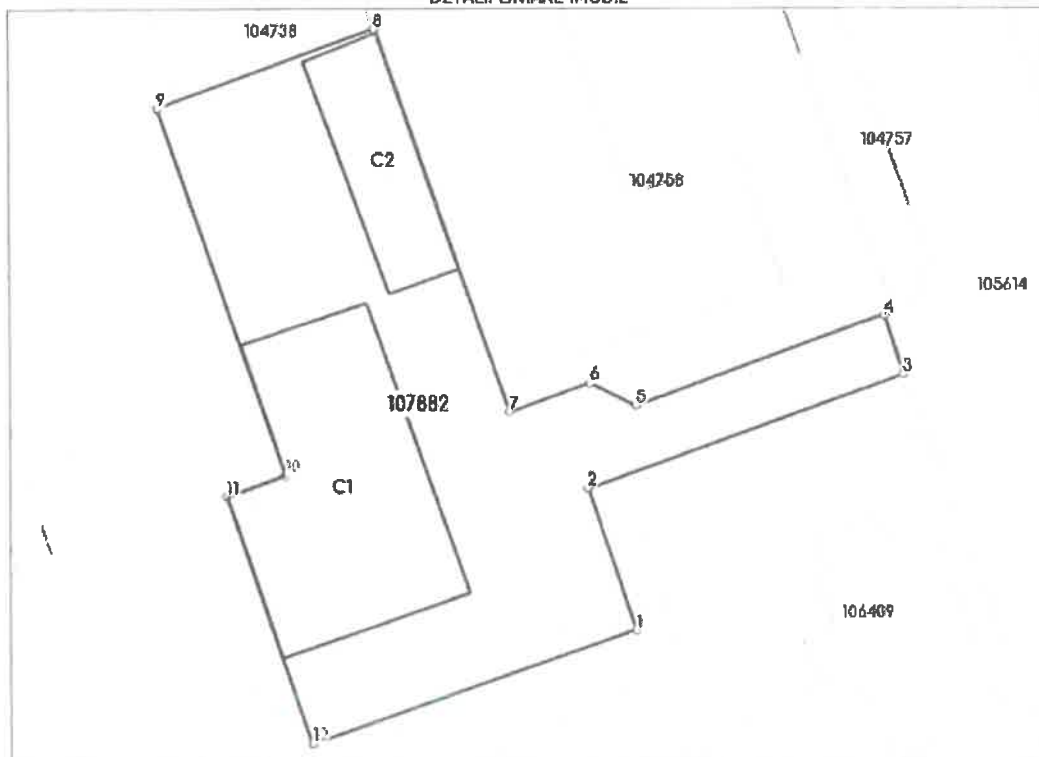
Carte Funciară Nr. 107882 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107882	347	IMOBIL IMPREJMUIT

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

DETALII UNIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	347	.	.	.	IMOBIL IMPREJMUIT

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.231
2	3	13.895
3	4	2.549
4	5	10.928
5	6	2.124
6	7	3.521

## Carte Funciară Nr. 107882 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	16.784
8	9	9.548
9	10	16.059
10	11	2.578
11	12	10.811
12	1	14.245

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.15008/12-06-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

16-08-2023

Data eliberării,

1/1/

Asistent Registrator,

MARIUS GARBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Referat de admitere, cerere nr. 87468 / 12-06-2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta  
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD  
CONSTANTA

Nr.cerere	87468
Ziua	12
Luna	06
Anul	2023

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei ORAS EFORIE  
Domiciliul Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 87468 din data 12-06-2023, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI CONSTANTA cu numerele cadastrale:

1) 107882, Loc. Eforie Nord, Str VASILE ALECSANDRI, Nr. 4, Jud. Constanta, UAT Eforie, , în suprafață măsurată de 347 mp și suprafață din acte 347 mp  
Imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

**MENȚIUNI:**

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 11-07-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Inspector**  
**ILIOARA TOADER**

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

Pagina 1 din 1


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107882-C1 Eforie

 Nr. cerere **87468**  
 Ziua **12**  
 Luna **06**  
 Anul **2023**

 Cod verificare  
 100141064288

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**
**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	107882-C1	Loc. Eforie Nord, Str Vasile Alecsandri, Nr. 4, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:90 mp; S. construita desfasurata:90 mp; LOCUINTA PARTER SUP. CONSTRUITA DESFASURATA S = 90 MP CONSTRUCTIE DIN ANUL 1924 NU DETINE CERTIFICAT ENERGETIC

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>87468 / 12/06/2023</b>	
Act Notarial nr. 56, din 06/12/2016 emis de BNP LITCANU SABINA; Act Administrativ nr. 219, din 19/01/1999 emis de SC UTIL SERV 96 SRL; Act Administrativ nr. 8255, din 30/03/2023 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
1) OMER NURIE	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>87468 / 12/06/2023</b>	
Act Administrativ nr. 219, din 19/01/1999 emis de SC UTIL SERV 96 SRL;	
C1 Se mentine dreptul de ipoteca legala în baza contractului de vanzare-cumparare nr.219 din 19.01.1999 emis de SC UTIL SERV 96 SRL, pana la prezentarea dovezii achitarii integrale a pretului	A1

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

Pagina 1 din 2

 Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 107882-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

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

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	107882-C1	construcții de locuințe	90	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:90 mp; S. construita desfasurata:90 mp; LOCUINTA PARTER SUP. CONSTRUITA DESFASURATA S = 90 MP CONSTRUCTIE DIN ANUL 1924 NU DETINE CERTIFICAT ENERGETIC

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.15008/12-06-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

16-08-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

MARIUS GARBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107882-C2 Eforie

Nr. cerere **87468**  
Ziua **12**  
Luna **06**  
Anul **2023**

Cod verificare

100141084788



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	107882-C2	Loc. Eforie Nord, Str Vasile Alecsandri, Nr. 4, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; ANEXA GARAJ SUP. CONSTRUITA DESFASURATA S = 33 MP CONSTRUCTIE DIN ANUL 1925 NU DETINE CERTIFICAT ENERGETIC

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>87468 / 12/06/2023</b>	
Act Notarial nr. 56, din 06/12/2016 emis de BNP LITCANU SABINA; Act Administrativ nr. 219, din 19/01/1999 emis de SC UTIL SERV 96 SRL; Act Administrativ nr. 8255, din 30/03/2023 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
1) <b>OMER NURIE</b>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

*Carte Funciară Nr. 107882-C2 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie*  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	107882-C2	construcții anexa	33	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:33 mp; S. construită desfasurata:33 mp; ANEXA GARAJ SUP. CONSTRUITA DESFASURATA S = 33 MP CONSTRUCTIE DIN ANUL 1925 NU DETINE CERTIFICAT ENERGETIC

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.15008/12-06-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
16-08-2023

Asistent Registrator,  
MARIUS GARBA

Referent,

Data eliberării,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

ANEXA NR.1

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Suprafața măsurată a imobilului (mp)

Nr. cadastral 107882

Suprafața măsurată a terenului (mp)

347

Adresa imobilului

STRADA VASILE ALECSANDRI NR. 4  
 loc. Eforie Nord, Jud. Constanța

Carta Funciara nr

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)

EFORIE



Calcul analitic pentru suprafața conținută și neconstruită, necesară pentru a asigura explorarea normală a construcției

C1				C2			
No. Pnt.	X [m]	Y [m]	L (i, j+1)	No. Pnt.	X [m]	Y [m]	L (i, j+1)
13	291063.315	791099.329	5.534	17	291066.432	791108.440	3.115
14	291065.873	791108.440	22.851	18	291055.392	791105.504	13.283
15	291043.073	791109.074	7.251	19	291064.983	791101.993	3.256
16	291047.352	791103.074	4.578	20	291065.289	791104.993	13.352
21	291047.088	791098.760	2.578	A(81)=32.76mp P=26.947m			
22	291047.910	791103.197	5.719	A(17)=89.72mp P=41.876m			

Nr. parcele	Categori de folosinta	A. Date referitoare la teren		Mentii
		Suprafata (mp)	Inchii imprijmit	
I	CC	347		
Total		347		

Cod.	Destinatia	B. Date referitoare la constructii		Mentii
		Suprafata construita la sol (mp)		
C1	CL	90		Locuinta Parter, Sup. const. desaturata = 90 mp Constructie din anul 1924. Nu are certificat energetic
C2	CA	33		Anexa garaj, Sup. const. desaturata = 33 mp Constructie din anul 1925. Nu are certificat energetic
Total		123		

Suprafata totala masurata a imobilului = 347 mp  
 Suprafata din aer = 347 mp

Inspector  
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si  
 atribuirea numarului cadastral

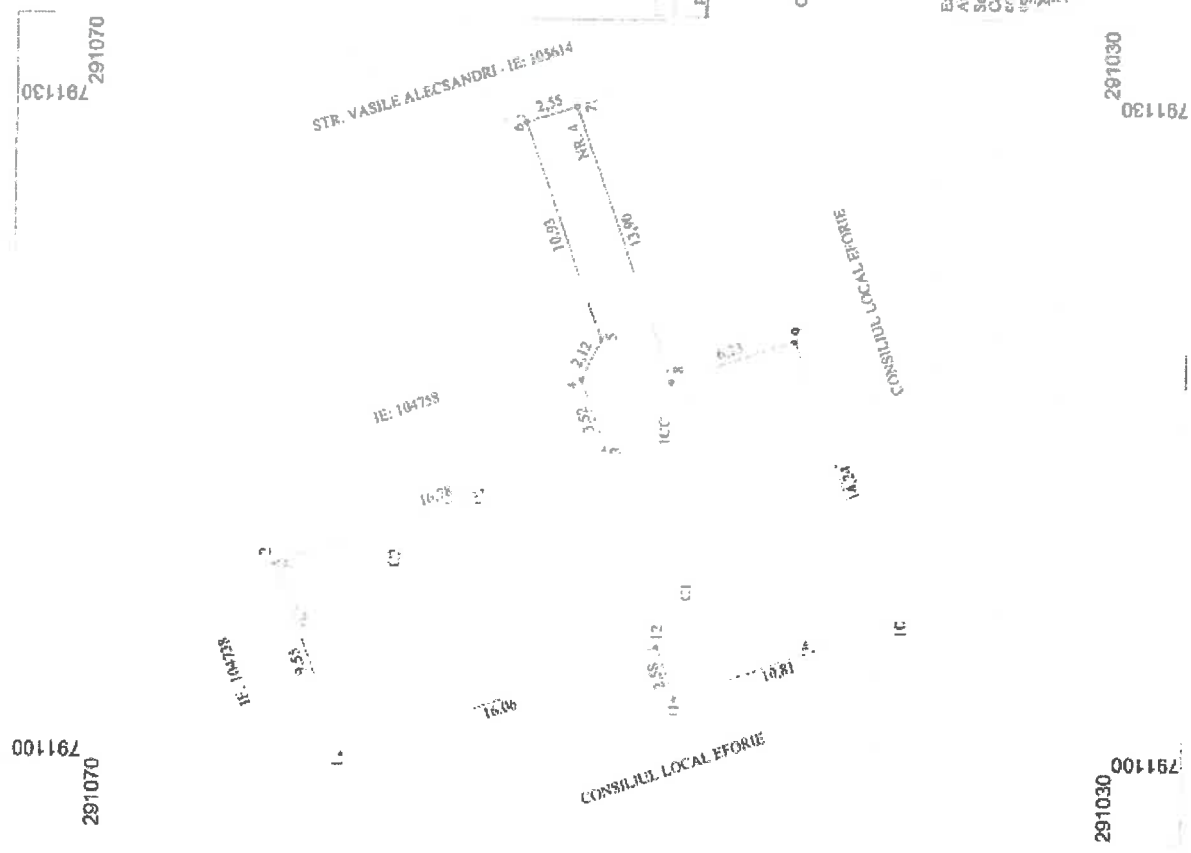
Executantul:  
 Autoritate Costica-Mircea-Aurelian  
 Serviciu nr. 127048, Caleseda B  
 Confirma exactitatea tuturor datelor la teren  
 si continutul in continutul documentelor cadastrale si  
 corespundenta acestora cu realitatea din teren

Semnat digital de Mircea-Aurelian Costica  
 Data: 2023.06.12  
 12:07:36 +03:00

Semnat digital de Iliea Toader  
 Data: 2023.07.11  
 18:55:00 +03:00

Semnatura  
 Dosar 87468/2023

Data: 06.2023





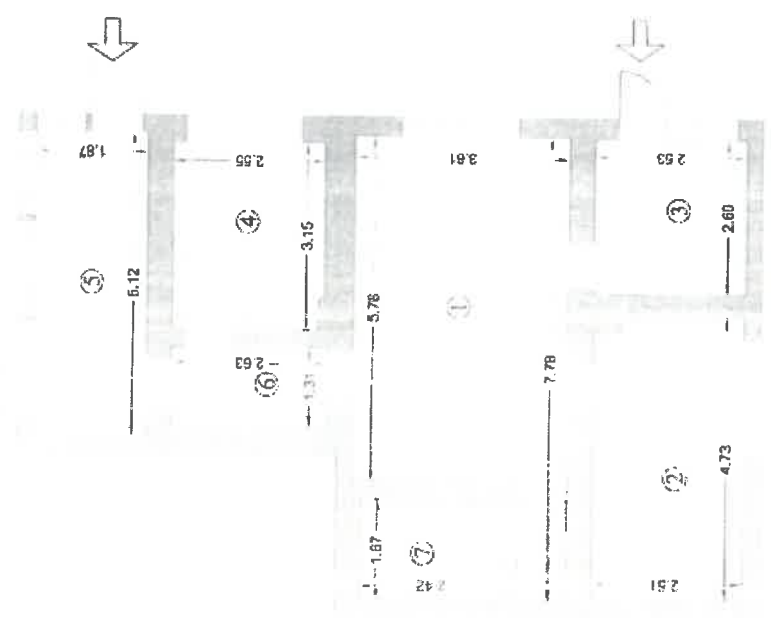
ANEXA NR. 18

**RELEVUL LOCUINTA C1**

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului: \_\_\_\_\_ Adresa imobilului: **LOC. EFORIE NORD, JUD. CONSTANTA**  
**STRADA VASILE ALECSANDRI NR. 4**

Cartea Funciara colectiva nr. \_\_\_\_\_ UAT \_\_\_\_\_ EFORIE  
 Cod unitate individuala (UJ) \_\_\_\_\_ CF individuala \_\_\_\_\_



NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	Camera	22.5
2	Camera	11.7
3	Camera	6.6
4	Bucatarie	8.0
5	Hol	9.6
6	Hol	3.5
7	Baie	4.1

Suprafata Utila = 66.0 mp  
 Suprafata Totala = 66.0 mp

Data: 06.2023

Executant: **Costica Mircea Aurelian**  
 Autorizatie: **Costica Mircea Aurelian**  
 Seria: **RO-CT-F, N. 148, Categoria B**  
 semnatuza stamp  
 Seria: **RO-CT-F, N. 0**  
 Data: **06.2023**  
**MIRCEA AURELIAN**  
 Costica

Seamna digital  
 de Mircea Aurelian Costica  
 Data: 2023.06.12  
 12:07:22 (07:00)

Data: 06.2023

**Illoara Toader**

Seamna digital de Illoara Toader  
 Data: 2023.07.11 08:43:16 (07:00)

Dosar 87468/2023