

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aditionarea contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, lot 947 partial, in suprafata de 245 mp

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
 - OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - HCL 348/21.12.2023 prin care s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 5119 din 21.02.2024 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei de 16,92 euro/mp/an - 4145 euro /an - 345 euro/luna
 - HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 454
 - contractul de concesiune nr. 64/02.02.1999
 - art. 307 alin. (5) lit. b), art. 333 alin. (2) lit. d), art. 362 alin (3), art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - art. 17 din Legea 50/1991
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2209 din 26.01.2024 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei de 16,92 euro/mp/an - 4145 euro /an - 345 euro/luna pentru terenul situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, lot 947 partial, in suprafata de 245 mp.

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

Art. 3. Se aproba aditionarea contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, lot 947 partial, in suprafata de 245 mp.

Art. 4. Conform art. 307 alin. (5) lit. b), art. 333 alin. (2) lit. d), art. 362 alin (3), art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ si a art. 17

din Legea 50/1991 se aproba redeventa de 16,92 euro/mp/an - 4145 euro /an - 345 euro/luna.

Art. 5. Contractul de concesiune nr. 64/02.02.1999 se prelungeste astfel incat acesta sa fie valabil 49 de ani de la data incheierii acestuia conform art. 306 alin. (1) din OUG 57/03.07.2019.

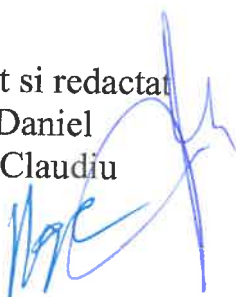
Art. 6 Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

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 aditionarea contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, lot 947 partial, in suprafata de 245 mp

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- HCL 348/21.12.2023 prin care s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 5119 din 21.02.2024 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei de 16,92 euro/mp/an - 4145 euro /an - 345 euro/luna
- HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 454
- contractul de concesiune nr. 64/02.02.1999
- art. 307 alin. (5) lit. b), art. 333 alin. (2) lit. d), art. 362 alin (3), art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- art. 17 din Legea 50/1991
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aditionarea contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, lot 947 partial, in suprafata de 245 mp

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



R O M Ȃ N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aditionarea contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, lot 947 partial, in suprafata de 245 mp

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- HCL 348/21.12.2023 prin care s-a aprobat prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 5119 din 21.02.2024 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei de 16,92 euro/mp/an - 4145 euro /an - 345 euro/luna
- HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 454
- contractul de concesiune nr. 64/02.02.1999
- art. 307 alin. (5) lit. b), art. 333 alin. (2) lit. d), art. 362 alin (3), art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- art. 17 din Legea 50/1991
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
03.2024



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind aditionarea contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, lot 947 partial, in suprafata de 245 mp

Avand in vedere

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

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

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.35.24/07.02.2024

- ACTUALIZARE REDEVENTĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 245 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, BD. REPUBLICII, NR. FN, LOT 947, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 348/21.12.2023

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	7
1.8.1. Surse de informații generale.....	7
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.....	9
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	10
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
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
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
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	22
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	23
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	24
CAPITOLUL VII – ANEXE	25
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	25
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	26
7.3. AMPLASAMENT	36
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	38
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	38



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este actualizarea redevenței în vedere prelungirii contractului de concesiune asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie Nord, bd. Republicii, nr. FN, lot 947, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 245 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este valoarea echitabilă.

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 245 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, bd. Republicii, nr. FN, lot 947, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare redevență			
(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	16,92 Euro/m ² /an	4.145 Euro/an	345 Euro/lună
	84,19 Ron/m ² /an	20.628 Ron/an	1.719 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro			

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

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE 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. 01 17/2024, 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 actualizarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Republicii, nr. FN, lot 947, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 245 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, fiind situat în Loc. Eforie Nord, bd. Republicii, nr. FN, lot 947, Jud. Constanța, CP 905350, compus din **Teren intravilan cu suprafața de 245 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

1.6. TIPUL VALORII

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

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

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

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

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

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

- a. determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și
- b. determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Pentru aceasta s-au avut în 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 în 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

Acest pret s-a avut in Vedere precum si prevederile legale referitoare la concesiune.

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 348/21.12.2023 emisă de CL Eforie
- Contract de conceiune nr. 64/02.02.1999
- Plan de situație

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- ❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR;
 - Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, intră în vigoare la data de 31 decembrie 2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021.
 - Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2020 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 691/3.08.2020, se abrogă la data de 31 decembrie 2021.

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afara 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 și poate fi construit. Se presupune că terenul este în domeniul privat al orașului.

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 245 mp.

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. (v. 1.10)

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

La Est - între Gura Portița și localitatea Vama Veche, podișul dobrogean, este scăldat de apele Mării Negre. De la linia țarmului spre larg, 12 mii 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 leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



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

PLAJA

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

CAZARE SI MASA

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

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



majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila 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 oraşului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa 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 și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și saună. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Health SPA amintim: băile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, saună uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Health SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efosan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatiile, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapia, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, saună, inhaloterapie, băile cu plante și uleiuri, termoterapie. Echipa centrului de tratament Efosan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

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

Accesul: se realizează din bd. Republicii.

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

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

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

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la bd. Republicii.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială, comercială și turistică.

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

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 245 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 la bd. Republicii.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana centrală a orașului Eforie Nord, zonă rezidențială/turistică și comercială.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și locuințe, spații comerciale, baze de tratament.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare cf 2.4.
- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a orașului, într-o zonă preponderent, turistică și comercială..

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea actualizării redevenței
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	bd. Republicii, nr. FN, lot 947
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	245 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plană
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din bd. Republicii
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Teren ocupat de construcții (v.1.10)
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	245	800	310	380	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	500	403	500	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	11 luni	6 luni	6 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	EN. bd. Republicii, FN, lot 947	Eforie Nord zona str. Smarald	Eforie Nord zona centrală	Eforie Nord zona str. Mihei	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	245	800	310	380	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	neregulată/ deschidere bună	regulată/deschidere buna	regulată/deschidere buna	regulată/ deschidere bună	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 400 și 500 Euro/mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-10%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind 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](http://www.imobiliare.ro), pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 245 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, bd. Republicii, nr. FN, lot 947, Jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții 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 aplicata în metoda parcelării și dezvoltării).

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

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 2% deoarece este ofertată acum 11 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 6 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, bd. Republicii, FN, lot 947. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Smarald, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona centrală, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Mihai Meinescu, amplasament mai bună 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 245. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -6,0% deoarece are suprafața de 800 mp; ajustarea luată în

<p>calcul pentru comparabila 2 este -1,0% deoarece are suprafața de 310 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1,0% deoarece are suprafața de 380 mp.</p>
<p>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, 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.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele 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.</p>
<p>11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati in zona; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ deschidere bună. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/deschidere buna; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/deschidere buna; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată/ deschidere bună.</p>
<p>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.</p>

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	423,00 Euro/m²	2.105 Ron/m²
Valoare totală	103.600 Euro	515.514 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9760 Ron/Euro</i>		

Valoare redevență			
(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	16,92 Euro/m²/an	4.145 Euro/an	345 Euro/lună
	84,19 Ron/m²/an	20.628 Ron/an	1.719 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 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 a putut fi aplicată (lipsă date de piață)

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Metoda Comparației Directe	423 Euro/m ²	103.600 Euro

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

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

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

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

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 245 mp, situat în Loc. Eforie Nord, bd. Republicii, nr. FN, lot 947, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	423,00 Euro/m ²	2.105 Ron/m ²
Valoare totală	103.600 Euro	515.514 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9760 Ron/Euro</i>		

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

CAPITOLUL VII – ANEXE
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	245,00	800	310	380
preț ofertă/vânzare (€/mp)		500,00	403,00	500,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-50,0	-40,3	-50,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		450,00	362,70	450
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	450	450
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	450	450
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	450	450
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	450	450
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	450,00	362,70	450	450
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	11 luni	6 luni	6 luni	6 luni
cuantum ajustare (%)	2,0%	1,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	9,0	3,6	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	459,00	366,33	450	450
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
	EN, bd. Republicii, FN, lot 947	Eforie Nord zona str. Smarald	Eforie Nord zona centrală	Eforie Nord zona str. Mihai Meinescu
comparativ cu subiectul		mai bună	mai slabă	mai bună
cuantum ajustare (%)		-5,0%	5,0%	-5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-23,0	18,3	-22,5
PREȚ AJUSTAT €/mp		436,1	384,6	427,5
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
245,00	800,00	310,00	380,00	380,00
Diferență suprafață	555,0	65,0	135,0	135,0
cuantum ajustare (€/mp)	-28	-4	-5	-5
cuantum ajustare (%)	-6,00%	-1,00%	-1%	-1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE				
neregulată/ deschidere bună	regulată/deschidere buna	regulată/deschidere buna	regulată/ deschidere buna	regulată/ deschidere buna
cuantum ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)	0	0	0	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-6,0%	-1%	-1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-27,54	-3,66	-4,50
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		408,51	380,98	423,00
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	409,00	381,00	423,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		59,5 €	25,6 €	27,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		13%	7,06%	6%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	423,00 €			
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	Suprafata	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord – str Smarald	800	400.000	500	https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html	mar. 2023
2	Eforie Nord, central	310	125.000	403	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&hartta=1&pagina=lista&moidusr=233108	august 2023
3	Eforie Nord, str. Mihai Eminescu	380	190.000	500	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1	august 2023
4	Eforie Nord – zona Hotel Coral, nc 101026	1.055	395.000	374	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html	iunie 2023
5	Eforie Nord, zona statia Petrom intre Republicii si Traian	1875	563.000	300	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hiddq359hd8h37f231.html	iunie 2023
7	Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	740	195.000	264	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6	mai 2023

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html> 500 e/mp



PRIVAT ⓘ

Daniela
 Pe OLX din martie 2012
 Activ pe 12 martie 2023

☎ 076 541 9167

Trimite mesaj

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie,
 Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicat 13 martie 2023

Vanzare sau colaborare cu dezvoltator 800 mp ultracentral Eforie Nord

400 000 €

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

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

ID: 238503876

Vizualizat: 1035

🚩 Raportează



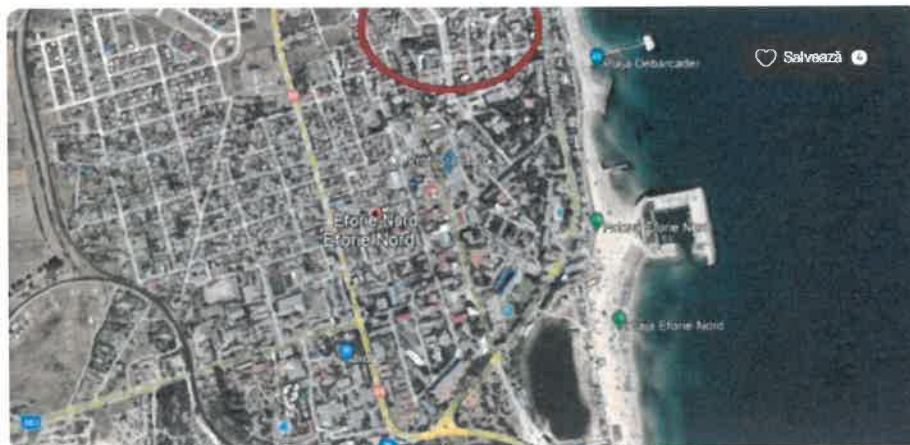
Comparabila 2

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

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp

125.000 €

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



DAN
agenție imobiliară
CITY GROUP INTERMED

0786 258 183
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

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

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

Specificații

ID Anunt: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren: 310 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

DESTINAȚIE

rezidențial
de vacanță

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%



Comparabila 3

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



PRIVAT ⓘ



Patricia

Pe OLX din august 2023
 Activ pe 19 august 2023

Trimite mesaj

☎ 075 623 2593

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
 Constanța

la 13km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 19 august 2023



Teren Eforie Nord - Aproape de faleza

190 000 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 380 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

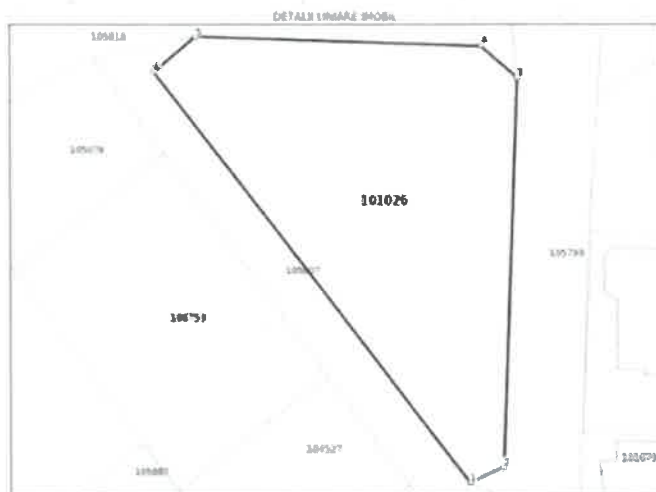
ID: 258497915

Vizualizări: 102

🚩 [Raportează](#)

Alte oferte:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html> - 374 euro/mp



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Imbr. teren	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. tip	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	1.055	-	○	○	

PRIVAT ⓘ

lancu
Pe OLX din iulie 2022
Activ pe 23 mai 2023

☎ 072 230 5661

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord, Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 17 mai 2023



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

395 000 € Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 055 m²

DESCRIERE

Regim Economic

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

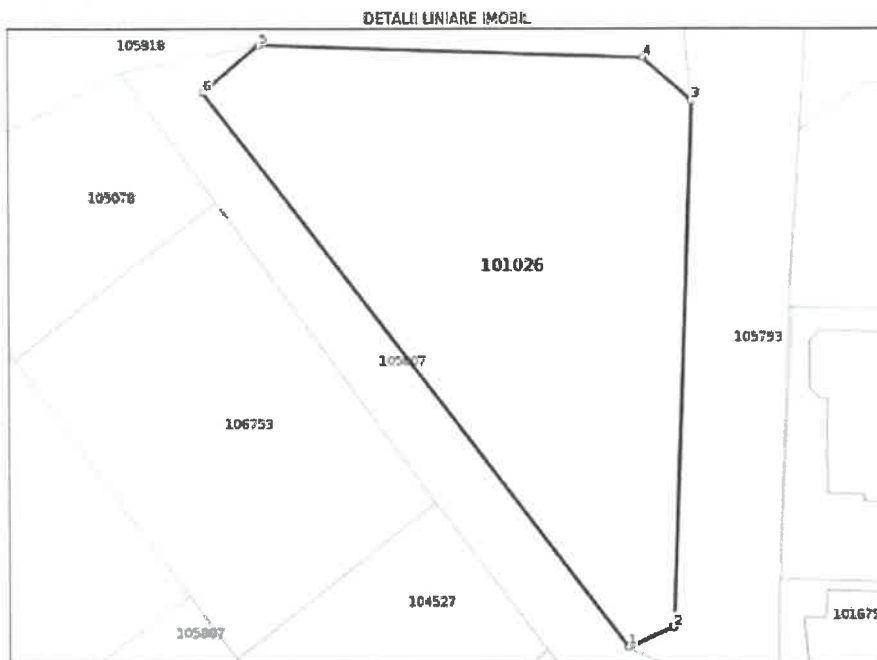
Regim Tehnic

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

ID: 241603429

Visualizări: 56

🚩 [Raportează](#)



Date referitoare la teren

Nr. Cri	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURTI construcții	DA	1.055	-	-	-	



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

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

Specificatii

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

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisler ?](#)

[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-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. DLUX 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 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
5.737 RON /luna

Avans:
144.788 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

Prezentare generală

- Suprafață **740 m²**
- Locație **urbana**
- Vizionare la distanță [Cere informații](#)

- Tip teren
- Dimensiuni
- Tip vânzător

- [Cere informații](#)
- [Cere informații](#)
- [Agenție](#)

Descriere

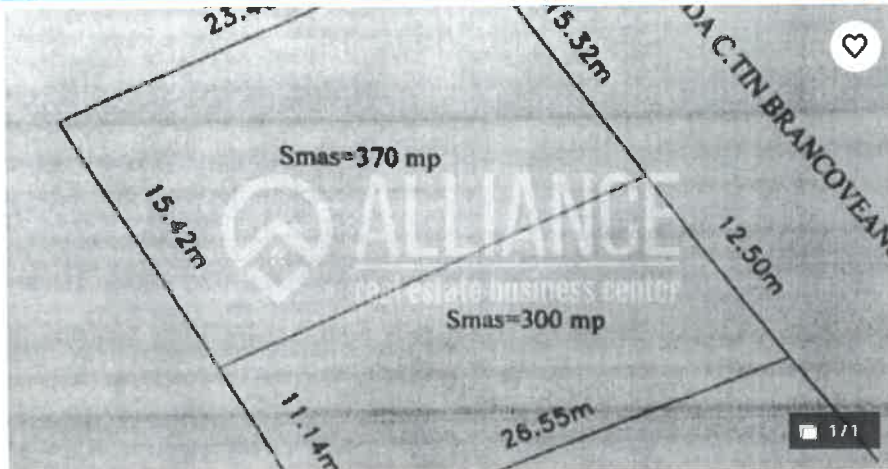
Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare, la 2 minute de centrul stațiunii, deschidere 20m, toate utilitățile, ideal construcție bloc locuințe, pensiune, hotel!

COMISION AGENTIE 2%

Vizionarea se face în urma semnării unui contract de vizionare!



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



Marius Baciu
Agenție
0723 609 949

+40 | +40 723 609 949

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. GLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

TEREN ZONA GRAND EFORIE NORD

Eforie, Constanta

75 000 €

203 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
2.206 RON /luna

Avans:
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

- Suprafață **370 m²**
- Locație [Cere informații](#)
- Vizionare la distanță [Cere informații](#)

- Tip teren **intravilan**
- Dimensiuni [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

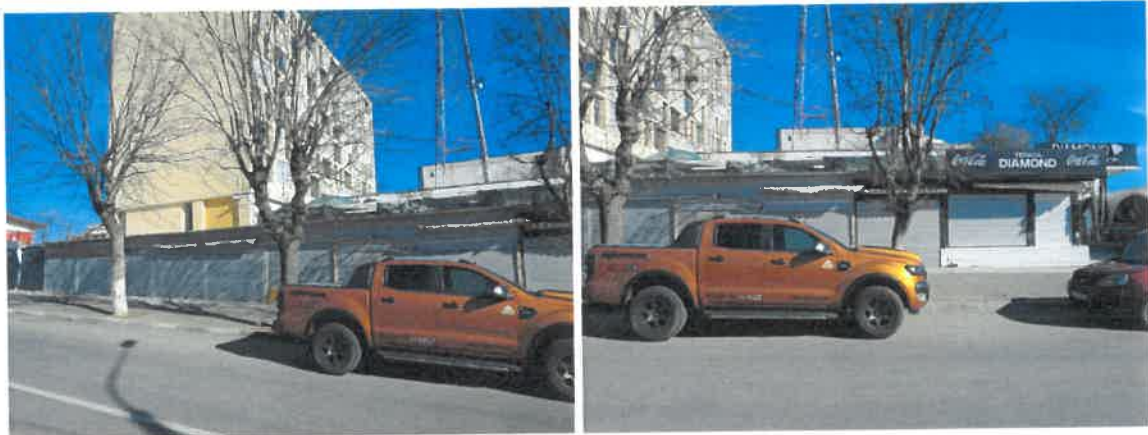
- Gard **nu**
- Media **gaz, electricitate, canalizare, apă curentă**
- Tip acces **asfaltat, pavat**

7.3. AMPLASAMENT





7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI







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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 348 din 21.12.2023

privind aprobarea oportunității prelungirii contractului de concesiune nr. 64 / 02.02.1999

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,
- Cererea nr. 32421/21.11.2023 depusa de Abdula Nemedin,
- Contractul de concesiune nr. 64/02.02.1999,
- Prevederile art. 1809 și 1821 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Numarul de inventar 3578 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 245 mp,
- Plan de situatie intocmit de Andra Ciurea in 25.01.2023 pentru imobil format din teren in suprafata de 245 mp și locuinta P+2+M

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea prelungirii contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999 pe o perioada de 12,5 ani.

Art. 2. Se aprobă emiterea comenzii catre evaluator autorizat pentru actualizarea redeventei pentru terenul care face obiectul contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999 care va fi supusa aprobarii Consiliului Local Eforie.

Art. 3. Arhitectul Sef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina in Constructii va intocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil si il va transmite D.A.D.P.P.

Art. 4. Dacă imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind prelungirea contractului de concesiune nr. 64/02.02.1999. In caz contrar, prezenta hotărâre își inceteaza valabilitatea.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 6. 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 "impotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL - VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

X112 1260/10.02.1999

Pag. 1

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 64

Incheiat in Eforie Sud la data de 03 februarie 1999

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de concedent, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, si A.F. NEMEA NR. 1158 / 12.02.1998 reprezentată prin ANUȚA NEMEDIN cu sediul în EFORIE NORD, STR. TRAIAN, D.C. Ap.8 având contul nr. - deschis la - si înregistrat la Camera de Comerț cu nr. - CF 9465891 având calitatea de concesionar, si numită în continuare partea a doua.

In temeiul Legii nr.50/1991, republicată, a Hotărârii Consiliului Local nr. 252 din 23.12.1998 si in conformitate cu procesul verbal nr. 925 din 26.01.1999 incheiat la licitatia publica din ziua de 26 luna 01 anul 1999 a concesiunii pentru terenul situat in Eforie NORD s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie NORD, str. bd. REPUBLICII, lot nr. 947 în suprafață de 245,0 mp. așa cum rezultă din planul de situatie anexat, având următoarele vecinătăți:

- N - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
- S - ALEE ;
- E - BD. REPUBLICII ;
- V - LOT NR. 946 ;

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investitie SPATIU COMERCIAL în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 252 din 23.12.1998.

Pag.2

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata concesiunii este 25 ani conform Hotărârii Consiliului Local nr. 252 din 23.12. 1998 începând cu data semnării contractului.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 8.354.500⁰⁰ lei/an, așa cum rezultă din oferta prezentată de partea a doua în cadrul licitației publice, de 34.100⁰⁰ lei/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului concesionat de 245,0 mp.

Art.5 Pretul concesiunii prevăzut la art.4 este de 709.2106 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 11780/1USD comunicat de B.N.R., la data încheierii contractului, în conformitate cu H.C.L.nr. 26/30.03.1998 care stabilește baza de calcul a taxei de concesiune.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.6 Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti în contul părții întâi nr.212202304617794 deschis la Trezoreria Eforie, în două tranșe egale, până la data de 30 martie, respectiv 30 septembrie a fiecărui an, calculate la cursul de schimb leu/dolar USA, comunicat de B.N.R., din ziua plății.

Art.7 Întârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua plății.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.8 Concesiunea poate înceta prin:

- 8.a - retragere;
- 8.b - renunțare;
- 8.c - rascumpărare.

8.a. Incetarea concesiunii prin retragere

8.a.1 Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.



Pag.3

8.a.2. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la semnarea contractului.

8.a.3. Concedentul poate rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu-si îndeplinește obligațiile în acest interval.

8.b. Incetarea concesiunii prin renunțare

8.b.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentanții concesionarului care împreună cu reprezentanții concedentului vor hotărî asupra continuării sau încetării concesiunii.

8.b.2. Forta majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligațiile.

8.b.3 Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

8.b.4. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

8.b.5. În condițiile în care forta majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

8.c. Incetarea concesiunii prin răscumpărare.

8.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie adecvată, efectivă și promptă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

8.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instanței.

Art.9. În cazul în care partea a doua nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici un fel de pretenție din partea concesionarului.

Art.10. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art.8 și 9 concesionarul are obligația:

Pag.4

- a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiție ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul concesionat.
- b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului o clauză prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute;
- c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare care aceasta să-și poată exercita opțiunea;
- d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza sau s-a realizat pe terenul concesionat, a posibilităților subrogării prin partea întâi în cazul în care se va hotărâ astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.11. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:

11.1 Partea întâi are obligația să predea părții a doua, pe baza de proces-verbal de predare-primire terenul care face obiectul contractului.

11.2 Partea întâi are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3 Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscompensare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în baza autorizației de construire eliberată de organele abilitate.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

Art.12 Partea a doua are următoarele obligații:

12.1. Să înceapă executarea lucrărilor în termen de un an de la data încheierii contractului de concesiune, după obținerea în prealabil a autorizației de construire.

12.2. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire și pentru desfasurarea activității după punerea în funcțiune.

12.3 Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul detinătorilor.

12.4. Să finalizeze executarea construcției în termen de trei ani de la data obținerii autorizației de construire conform H.C.L.nr. 13 din 30.01.1998.

12.5. Să realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice a autorizației de construire.

12.6. La finalizarea lucrărilor, să solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției.



Pag. 5

VIII. LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instantelor de judecata competente.

Art.14. Pe toată durata concesiunii partea întâi (concedentul) si partea a doua (concesionarul) se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

IX. DISPOZITII FINALE

Art.15 Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților .

Art.16 Procesul verbal de predare-primire a terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din EFORIE NORD zona bd. Republicii lot nr. 947 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte si unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR
Ing. Mihail Cosma

SECRETAR

Jr. Gheorghe Beca

A.T. NEMES NR. 1158/12.02.1998
reprezentata prin IN ABNOLA

NEMESINA

SEF SERV. BFC
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATDCTII
Ing. Marius Iftu

ROMANIA
BIRoul NOTARIAL Nicolae Cautinuc
CONSTANTA, Str. TRAIAN, Nr. 37

INCHIEIERE DE LEGALIZARE DE COPIE

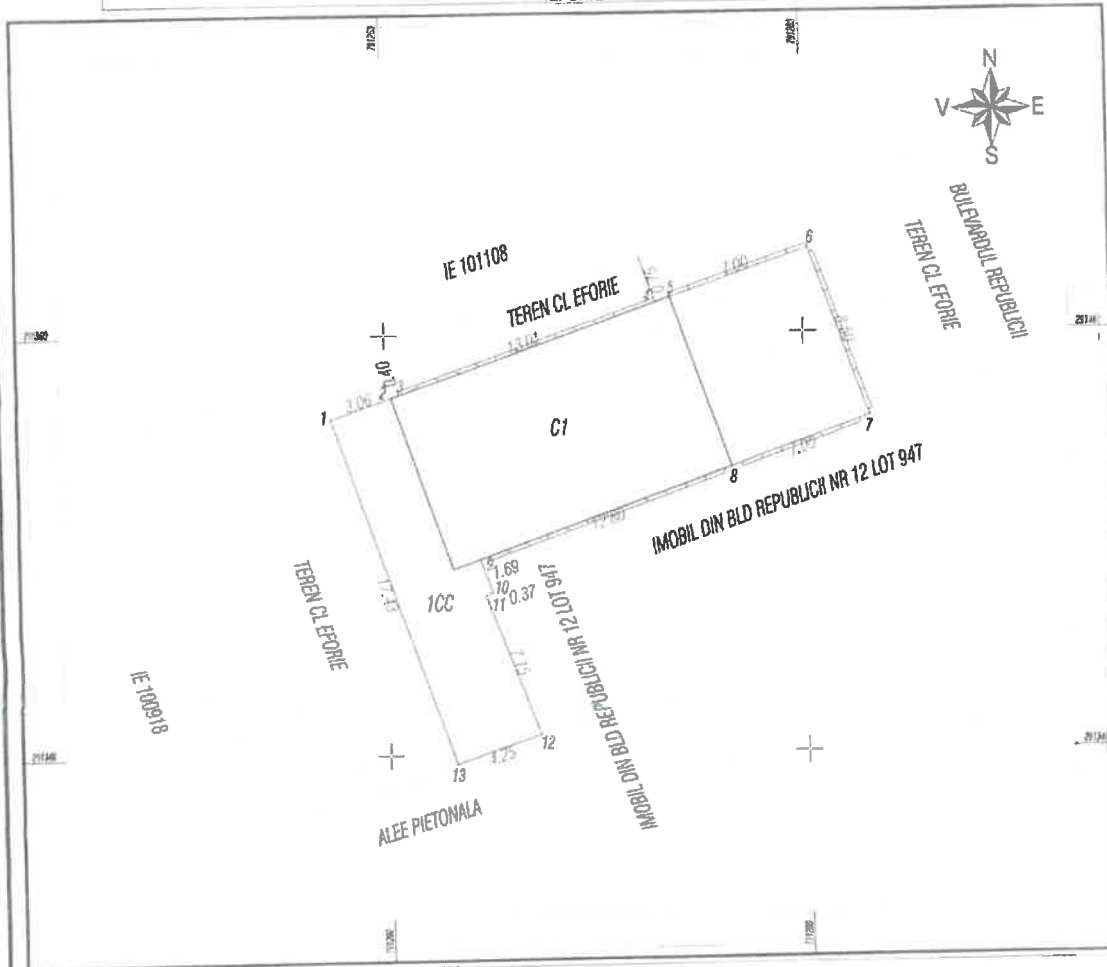
Anul 1999 Nr. 12
Nicolae Cautinuc, notar public, legalizeaz această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă, care se află într-o stare corespunzătoare. Răd. greseli sau corecturi, având... pagini.
S-a taxat cu 3000 lei cont. chit. nr. 236/1999
timbru judiciar de 500 lei.
S-a perceput onorariul de 5.000 lei cu chit. nr. 236/1999
Colaborant:
Secretar, CRISTINA TEREA
NOTAR PUBLIC,
NICOLAE CAUTINUC



PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	245	LOC. EFORIE NORD, BLD. REPUBLICII, FN
Nr.Carte Funciara	Unitatea administrativ teritoriala U.A.T. EFORIE	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

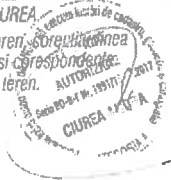
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	245	Imobilul este nelimitat inlata rct. 1-2; delimitat de constructii inlata rct. 2-9; inlata pct. 9-1 nelimitat inlata rct.
Total		245	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	C1	122	LOCUINTA P+2+M
Total		122	

Suprafata totala masurata a imobilului = 245 mp

Executant : ing. Andra CIUREA
 Confirm executarea masuratorilor la teren si corectarea acesteia cu realitatea din teren.



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	291356.012	791257.379
2	291357.017	791260.263
3	291357.149	791260.643
4	291361.426	791272.926
5	291361.671	791273.630
6	291363.938	791280.253
7	291355.922	791283.090
8	291353.576	791276.485
9	291349.303	791264.419
10	291347.723	791265.005
11	291347.594	791264.663
12	291340.907	791267.193
13	291339.570	791263.164

Data 25.01.2023