

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de 7 mp identificat cu I.E. 108414 situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. F.N.

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 157/30.05.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
 - 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. 24256 din 14.08.2025 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 241 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. 234/16.07.2025
 - 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 HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 24256 din 14.08.2025 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 241 euro/mp fara TVA a terenului in suprafata de 7 mp identificat cu I.E. 108414 situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. F.N.

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 241 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 7 mp identificat cu I.E. 108414 situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. F.N.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 168898 din 11.07.2025 emisa de OCPI pentru acest imobil rezulta ca:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren;

- terenul este imprejmuit;

- accesul la acest imobil se face prin imobilul identificat cu I.E. 108188

Imprejmuirea nu face obiectul prezentei

Terenul nu este construibil.

Art. 5.

Documentatia de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. 54/10.04.2023.

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA

- taxa de participare – 150 lei

- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

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

Art. 8. In preambulul HCL 157/30.05.2025 in loc de

H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completata prin HCL 139/30.04.2024 numarul de inventar 5027 pentru acest teren

se va citi

H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completata prin HCL 359/24.12.2024 numarul de inventar 4932 pentru acest teren

Art. 9. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

August 2025

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat

Manea Daniel

Negrea Claudiu



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de 7 mp identificat cu I.E. 108414 situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. F.N.

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 157/30.05.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- 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. 24256 din 14.08.2025 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 241 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 135/07.04.2025
- 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 aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de 7 mp identificat cu I.E. 108414 situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. F.N.

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare
pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de 7 mp identificat cu I.E. 108414
situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. F.N.

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 157/30.05.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- 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. 24256 din 14.08.2025 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 241 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 135/07.04.2025
- 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 S.A.D.P.P. este favorabil.

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
08.2025

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108414 Eforie

Nr. cerere	168898
Ziua	11
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191568412



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str MIHAIL KOGALNICEANU, Nr. FN, LOTUL 179 PARTIAL
DIN PARCELAREA EFORIA SPITALELOR CIVILE BUCURESTI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108414	7	Teren imprejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE 2-3, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 1-2, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 3-4-1. *** ACCESUL LA IMOBIL SE VA FACE PRIN IMOBILUL IDENTIFICAT CU IE 108188.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87299 / 09/04/2025		
Act Administrativ nr. 72, din 28/02/2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 6641-4AI, din 10/03/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 6641-4NP, din 10/03/2025 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

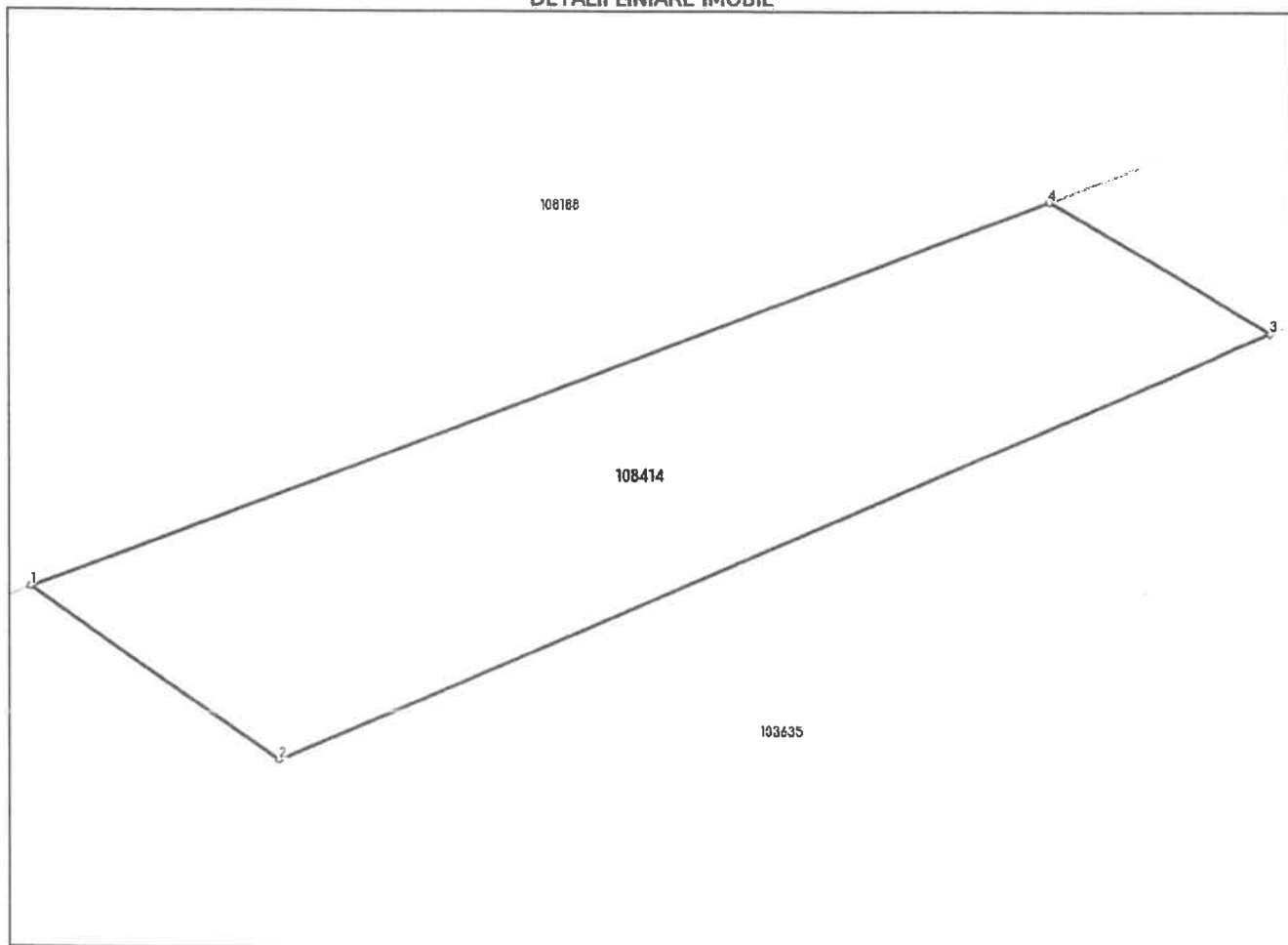
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108414	7	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE 2-3, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 1-2, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 3-4-1. *** ACCESUL LA IMOBIL SE VA FACE PRIN IMOBILUL IDENTIFICAT CU IE 108188.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE 2-3, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 1-2, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 3-4-1.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.653
2	3	5.927
3	4	1.408
4	1	5.972

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

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

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

Data și ora generării,

11/07/2025, 13:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 234 din 16.07.2025

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară;

Ca urmare a cererii adresate de ȘERBAN ROBERT-NICOLAE pentru ORAȘUL EFORIE cu sediul în județul Constanța, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 21391 - 1 din 14.07.2025, Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Nord, cod poștal 905350, strada MIHAIL KOGĂLNICEANU, nr. FN, LOTUL 179 parțial din Parcelarea ESCB, identificat prin Cartea funciară 108414 EFORIE, având nr CAD. 108414

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul Localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea UAT ORAȘUL EFORIE conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108414 eliberat sub cerere nr. 168898/11.07.2025.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: Se vor respecta prevederile art.59 din legea nr. 422/2001.
 - Interdicții temporare (definitive) de construire: Da, până la întregirea suprafeței minime a terenului și reglementarea accesului prevăzute de HG nr.525/1996 ; Conform Legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai – 15 septembrie a fiecărui an.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală „curți-construcții” conform extrasului de carte funciară nr. 108414 eliberat sub cerere nr. 168898/11.07.2025 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona IIA , conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement; parterul construcțiilor va fi de regulă comercial sau alimentație publică cu înălțime de minim 3,5 m.
- UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care produc noxe sau zgomot, orice activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : maxim 60% ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim 2 ;
- Suprafața terenului : 7 mp conform acte și din măsurători.

- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi cu spații verzi între ele. Construcțiile anexă se pot realiza numai în spatele construcției principale. Sunt interzise anexele din materiale combustibile a căror sarcină termică prin aprindere pot pune în pericol siguranța construcțiilor vecine. Nu se interzice cuplarea la una din limitele laterale a două construcții pe parcelele învecinate cu acordul celor doi proprietari (zidul comun – Codul Civil) ;
- Regim de înălțime maxim patru niveluri : {S}+P+3E;
- Aspectul exterior al construcțiilor : Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor cât și cea pietonală se realizează indirect dinspre strada Mihail Kogălniceanu și pe trotuarele aferente. Accesul auto și pietonal pe lot se realizează dinspre aceeași stradă.
- Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU, coroborat cu NP132/1993 și NP24/2022.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejmirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmă ghimpată, etc.).
- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Mihail Kogălniceanu, nr. FN, în suprafață de 7mp NU ESTE CONSTRUIBIL. În cazul în care IE 108414 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30 din HGR nr. 525/1996, acesta devine construibil.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

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

VÂNZARE IMOBIL CU IE 108414 CONFORM HCL NR. 157/30.05.2025

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

- ~~6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:~~
- ~~a) certificatul de urbanism;~~
 - ~~b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);~~
 - ~~c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.~~
 - ~~d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:~~

☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale
☐ canalizare	☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban
 - ~~Alte avize/acorduri:~~
 - ~~d.2) avize și acorduri privind:~~

☐ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă	☐ sănătatea populației
---	--	--
 - ~~d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):~~
 - ~~d.4) studii de specialitate;~~
 - ~~e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;~~
 - ~~f) dovada privind achitarea taxelor legale: AC (0,5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor);~~
 - ~~GAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă racord/branșament (18 lei/branșament);~~

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

PRIMAR
Robert Nicolae ȘERBAN



SECRETAR GENERAL,
Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,
Eduard FERENCZ

Achitat taxa de: **SCUTIT CONFORM COD FISCAL**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **24.07.2025**

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 108414, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogalniceanu, Nr. FN

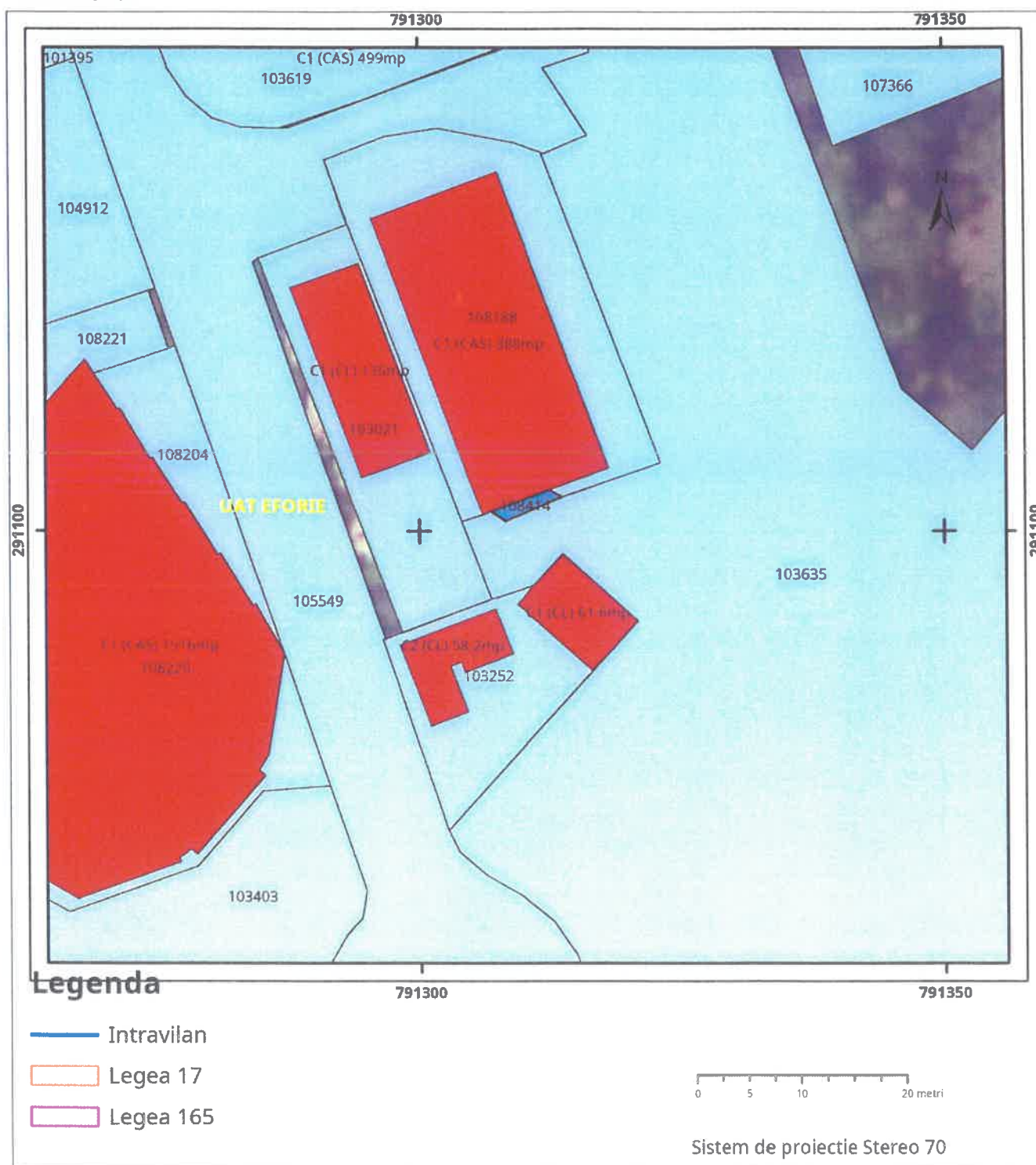
Nr.cerere	168927
Ziua	11
Luna	07
Anul	2025

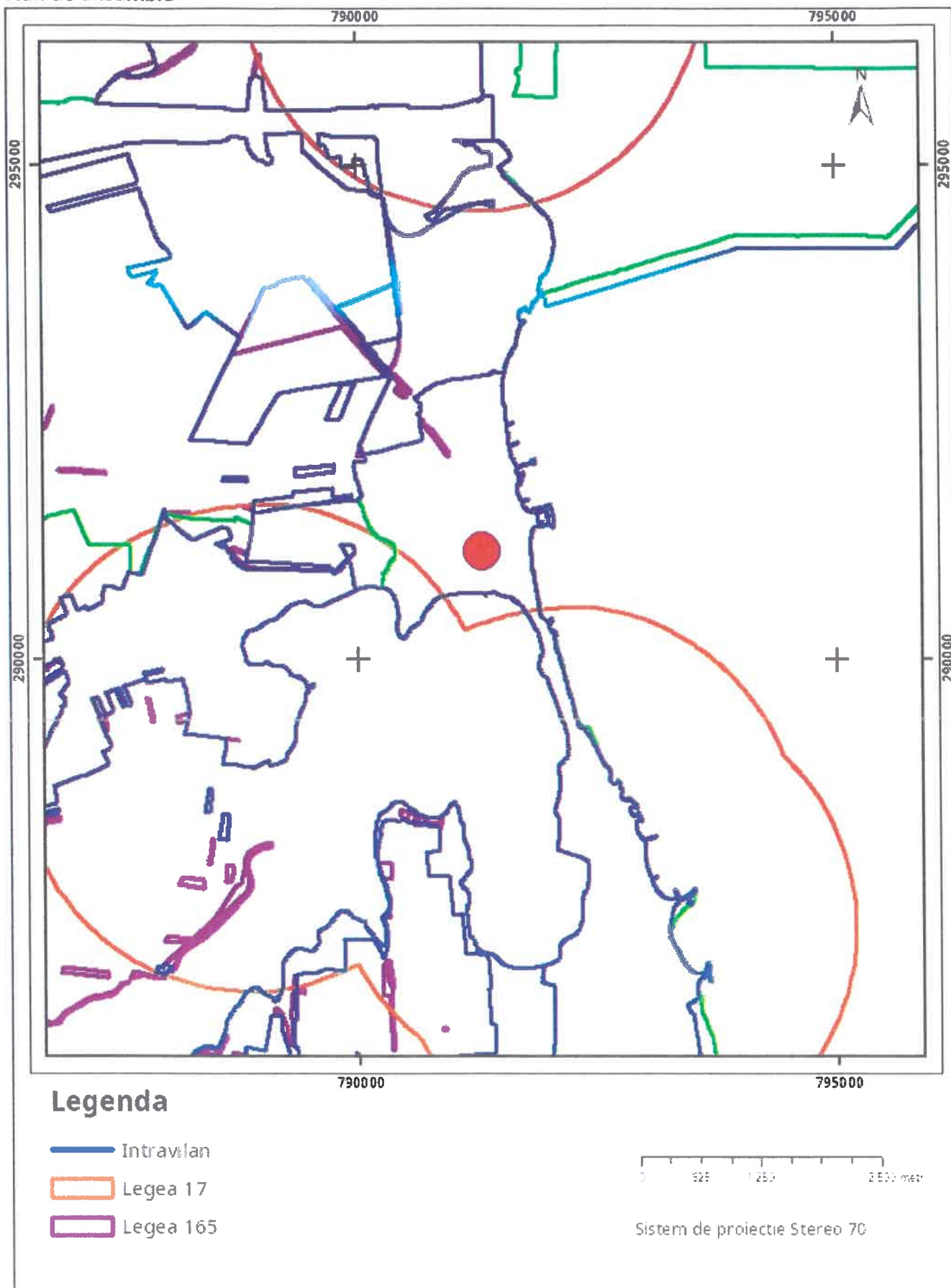
Teren: 7 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 7mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-04-2025
 Data și ora generării: 11-07-2025 13:22



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S15.01.25/11.08.2025

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 7 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. MIHAIL KOGĂLNICEANU, NR. FN, IE 108414, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 157/30.05.2025

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2025
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026
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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A 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. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	10
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	11
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	11
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	11
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	11
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	13
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	14
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	14
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	14
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	14
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	15
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	15
Pasul 3 – Analiza cererii	16
Pasul 4 – Analiza ofertei	17
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	17
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	18
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	19
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	19
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	21
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ	22
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	22
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	24
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI	24
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	44
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	49



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 108414, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 7 mp.**

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

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

Având în vedere regimul juridic existent, 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, poziția, caracteristicile geotehnice, forma geometrică precum și prevederile din certificatul de urbanism, rezultatele estimării cu metoda capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 7 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 108414, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	241,00 Euro/m²	1.223,41 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0764 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

