

PROIECT DE HOTARARE
privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud,
str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- art. 362, alin. (1) si (3) din OUG 57/2019
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - H.C.L. 352/24.12.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea inchirierii acestui teren
 - avizul DT/7610 inregistrat la M.A.N. -Statul Major al Apararii cu nr. DT9350/03.07.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025;
 - avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale inregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025;
 - numarul de inventar 4884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 20/12.02.2024, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul in suprafata de 3594 mp identificat cu IE 108183;
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 8116/17.01.2025 pentru acest imobil;
 - Certificatul de Urbanism nr. 22/30.01.2025
 - 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. 24255/14.08.2025 (pozitia 2) care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 23,28 euro/mp/an;
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **A** din Eforie **Sud** de **95** de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

ART. 1. – Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Directiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, cuprins în Anexa 1, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

ART.2. — Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului, în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Directiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol.

Destinatia este conform Certificatului de Urbanism nr. 22/30.01.2025.

ART. 3. – Se aprobă 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. 24255/14.08.2025 (pozitia 2) pentru terenul în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Directiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 23,28 euro/mp/an, cuprins in Anexa 2, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Se aproba criteriile de atribuire:

- a) cel mai mare nivel al redevenței 40 puncte;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților 15 puncte;
c) protecția mediului înconjurător 15 puncte;
d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat 30 puncte (valoarea investiției).

ART. 4. - Durata concesionării va fi de **49** ani cu posibilitatea prelungirii conform legii.

ART. 5. - Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de 23,28 euro/mp/an.

ART. 6. - Se aprobă Documentația de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Direcțiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, cuprinsă în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 7. Concesionarul are obligația să respecte prevederile art. 36 și art. 37 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

ART. 8. La finalizarea termenului concesiunii, terenul se va preda liber de sarcini de către proprietarul construcțiilor.

ART. 9. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

ART. 10. Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare și înscrierii terenului în cartea funciară.

ART. 11. Împuternicește Primarul orașului Eforie să semneze în numele și pentru Consiliul Local Eforie contractul de concesionare.

ART. 12. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orașului Eforie.

ART. 13. Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Primarul Orașului Eforie.

August 2025

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

Avand in vedere :

- art. 362, alin. (1) si (3) din OUG 57/2019
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. 352/24.12.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea inchirierii acestui teren
- avizul DT/7610 inregistrat la M.A.N. -Statul Major al Apararii cu nr. DT9350/03.07.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale inregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025;
- numarul de inventar 4884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 20/12.02.2024, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul in suprafata de 3594 mp identificat cu IE 108183;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 8116/17.01.2025 pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 22/30.01.2025
- 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. 24255/14.08.2025 (pozitia 2) care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 23,28 euro/mp/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **A** din Eforie **Sud** de **95** de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

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 concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafata 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- art. 362, alin. (1) si (3) din OUG 57/2019
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. 352/24.12.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea inchirierii acestui teren
- avizul DT/7610 inregistrat la M.A.N. -Statul Major al Apararii cu nr. DT9350/03.07.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale inregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025;
- numarul de inventar 4884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 20/12.02.2024, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul in suprafata de 3594 mp identificat cu IE 108183;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 8116/17.01.2025 pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 22/30.01.2025
- 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. 24255/14.08.2025 (pozitia 2) care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 23,28 euro/mp/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 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



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 22 din 30.01.2025

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară;

Ca urmare a cererii adresate de ȘERBAN ROBERT-NICOLAE pentru ORAȘUL EFORIE cu sediul în județul Constanța, orasul EFORIE, localitatea EFORIE SUD strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, et: -, ap. -, înregistrată la nr. 1120 - 12 din 20.01.2025, Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Sud, cod poștal 905360, strada Mării, nr. 8 – LOTUL DIRECȚIUNEA G-LA A ASIGURĂRIILOR SOCIALE PARȚIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI, identificat prin Cartea funciară 108183 EFORIE, având nr CAD. 108183.

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 Sud, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea UAT ORAȘUL EFORIE, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025.
- 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: NU ; 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. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona III, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, comerț și agrement.
- UTILIZĂRI INTERZISE: 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. Circulația autovehiculelor pe plajă și alea Belona este interzisă cu excepția autoutilitarelor pompierilor, salvării și a celor care ridică gunoiul. În zona de interes turistic – zona tampon – sunt interzise lucrările de construcții montaj în perioada 1 iunie – 1 septembrie.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : construcții comerciale și de agrement – maxim 100% ; pentru parcelele mai mici de 600 mp – maxim 40 % ; pentru parcele peste 601 mp – maxim 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2,4
- Suprafața terenului : 3.594 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 aseza la aliniament sau retrase fata 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 : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Construcțiile turistice cu mai mult de două stele se vor ilumina arhitectural. Incintele unităților turistice se vor ilumina decorativ ; împrejuririle (transparente) cu corpuri de iluminat alei pietonale, parcaje, spații verzi etc. 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 pe strada Mării și pe trotuarele aferente. Accesul auto și pietonal pe lot se realizează din 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.
- Împrejuririle : 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 (sârmă ghimpată, etc.).
- La intersecții împrejuririle se vor realiza cu o teșitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.

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 :
CONCESIONARE IMOBIL CU IE 108183 CONFORM HCL NR. 352/24.12.2024

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), OAR/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

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,

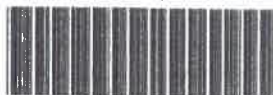
SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

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

Cod verificare



100184916300

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 108183, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Sud, Str. Marii, Nr. 8

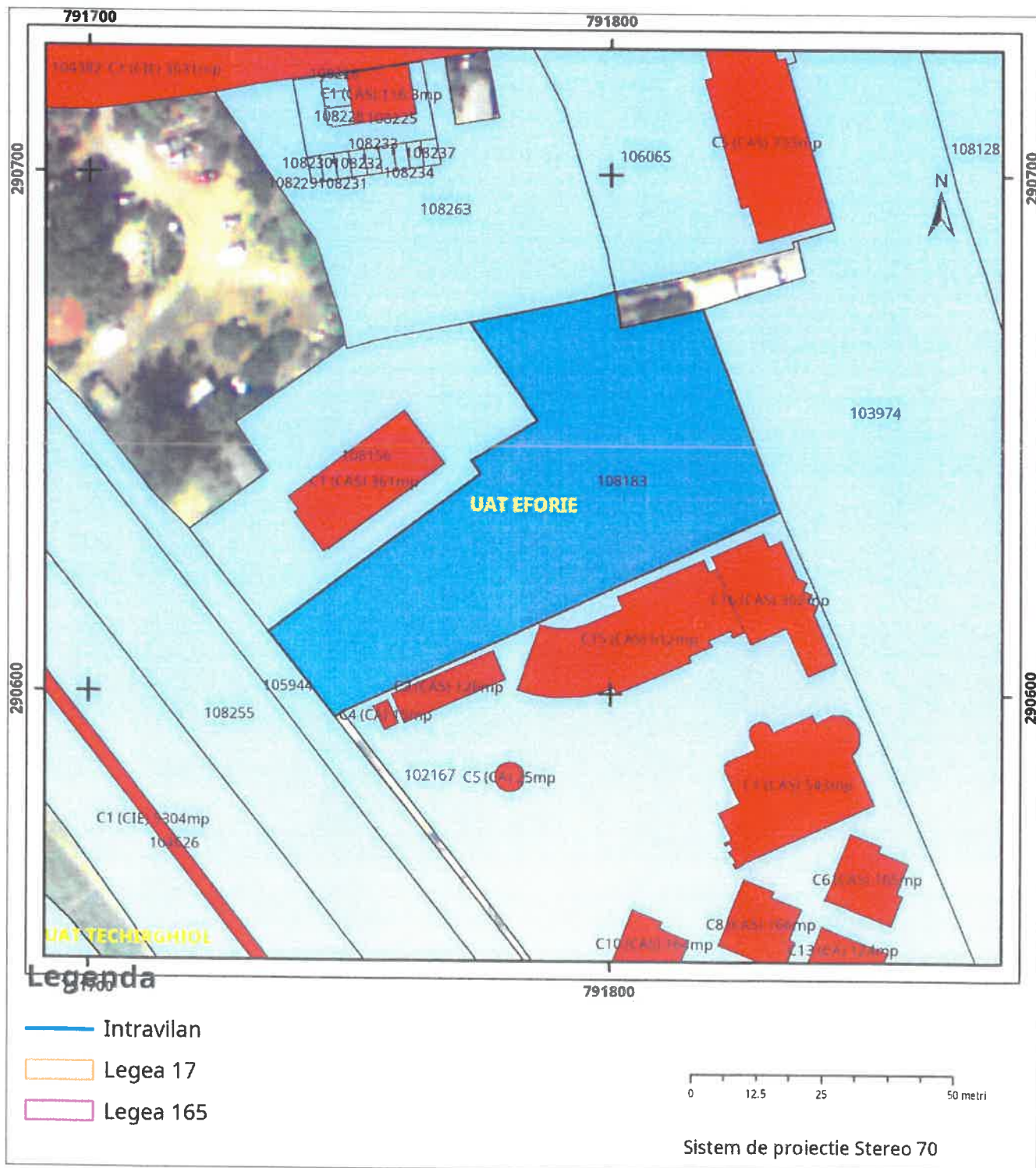
Nr.cerere	8136
Ziua	17
Luna	01
Anul	2025

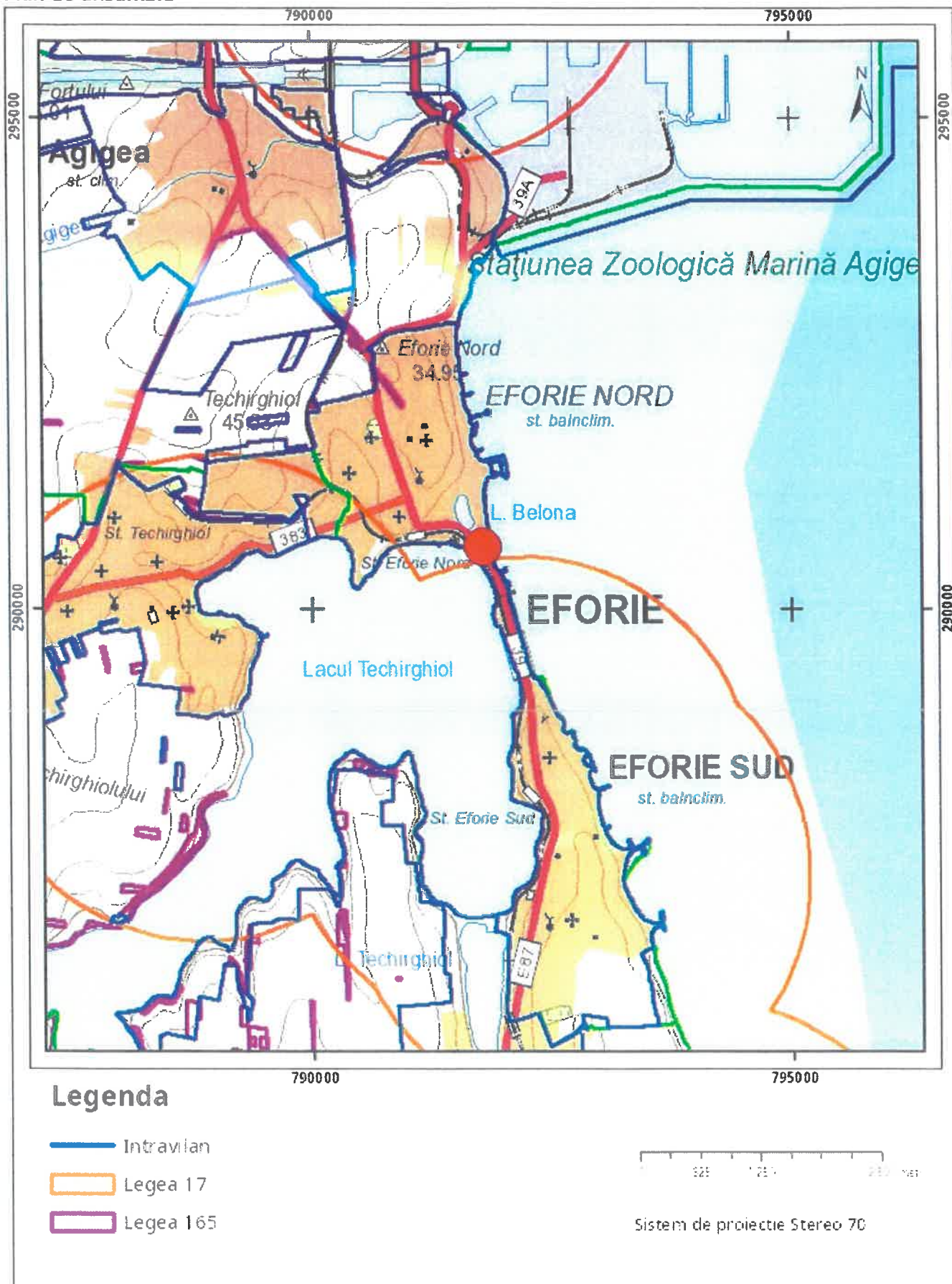
Teren: 3.594 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3594mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-04-2024
 Data și ora generării: 17-01-2025 10:00

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108183 Eforie

Nr. cerere	8116
Ziua	17
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184915528



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. MARI, Nr. 8, Jud. Constanta, LOTUL DIRECTIUNEA G-LA A ASIGURARILOR SOCIALE
PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108183	3.594	Teren imprejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
84339 / 05/04/2024	
Act Administrativ nr. 20, din 12/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 9914, din 03/04/2024 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 5650-3AI, din 27/02/2024 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	

C. Partea III. SARCINI .

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

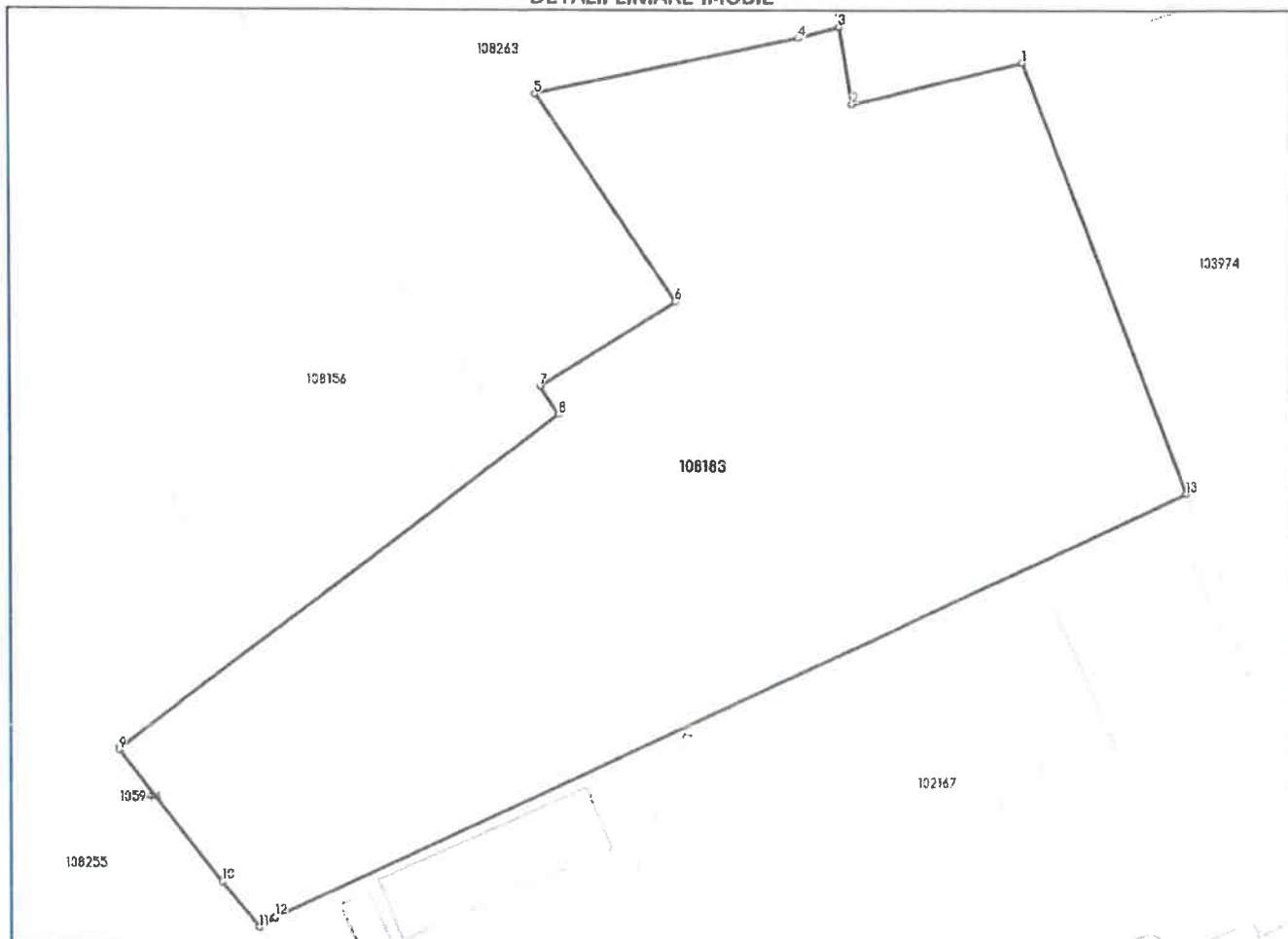
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108183	3.594	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

* 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	curti constructii	DA	3.594	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.207
2	3	7.122
3	4	3.853
4	5	24.83

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	22.917
6	7	14.742
7	8	3.051
8	9	50.768
9	10	15.332
10	11	5.348
11	12	1.726
12	13	92.325
13	1	41.901

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

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

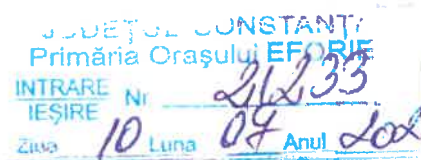
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,
17/01/2025, 09:56

ROMANIA
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. **9350**
din **03.07.2025**
București

Exemplarul nr. **2**



Către

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
AVIZ NR DT/7610

La adresa dumneavoastră nr. 14229 din 15.05.2025;

În baza prevederilor art. 308 alin. (4) lit. g) din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, Statul Major al Apărării avizează favorabil concesionarea imobilului în suprafață de 3.594,00 mp, situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie-Sud, str. Mării, nr. 8, C.F. nr. 108183, nr. cad. 108183, județul Constanța, cu condiția să nu fie afectate, sub nici o formă, terenuri, construcții sau instalații, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale. Beneficiar: U.A.T. Orașul Eforie.

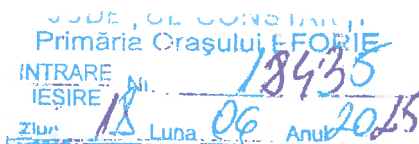
ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 2557 PS/ 05.06. 2025



Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAȘULUI EFORIE, JUDEȚUL CONSTANȚA
Domnul Robert Nicolae ȘERBAN

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 14159 din 14.05.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „Teren intravilan în suprafață de 3.594 mp.”, situat în str. Mării nr. 8, localitatea Eforie Sud, orașul Eforie, județul Constanța, identificat la poziția nr. 4884, din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 140/30.04.2024 privind actualizarea pozițiilor nr. 4808 și 7884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind completarea și actualizarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului privat al orașului Eforie și înscris în Cartea funciară nr. 108183 a orașului Eforie, având numărul cadastral 108183 al imobilului situat în str. Mării nr. 8, localitatea Eforie Sud, orașul Eforie, județul Constanța,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S13.02.25/11.08.2025

- PROPUNERE CONCESIONARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 3.594 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MĂRII, NR. 8, DIRECTIUNEA G-LA A ASIGURARILOR SOCIALE PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI, IE 108183, JUD. CONSTANȚA, IE 108183, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 352/24.12.2024

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

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 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. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	6
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. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. 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 SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. AMPLASAMENT	33
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	40



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este concesionarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp**.

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea concesionării 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 3.594 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoarea concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)		
Valoare concesiune	23,28 Euro/m²/an	94,83 lei/mp/an
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0736 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, cu aut. nr. 0117/2025, 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. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este concesionarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, fiind situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, compus din **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 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. (v. Anexa).

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A10.1) **valoarea de piață** se definește astfel:

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

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

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

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 103

SEV 103 *Abordări în evaluare* cere evaluatorului să ia în considerare și să selecteze cele mai relevante și adecvate *abordări în evaluare* pentru *evaluarea activului și/sau datoriei pe baza utilizării (utilizărilor) desemnate*.

10. Introducere

10.1 Evaluatorul *trebuie* să ia în considerare *abordările în evaluare* 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*:

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230**70. Abordarea prin piață**

70.1 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.

70.2 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: 11.08.2025.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 21.07.2025.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 21.07.2025: 1 Euro = 5,0736 lei

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

Simbol	Denumire	18.07.2025	
EUR	 Euro	5.0736	+0.0012

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 2025, ANEVAR.

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 352/24.12.2024 emisă de CL Eforie
- Acte conform anexa

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 2025, ANEVAR;
- ❖ Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 intră în vigoare la data de 01.07.2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333/25.04.2025.

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în 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 prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să 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 cu prevederi pentru utilizare cf CU nr. 22/30.01.2025:

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona III, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, comerț și agrement.
- UTILIZĂRI INTERZISE: 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. Circulația autovehiculelor pe plajă și aleea Belona este interzisă cu excepția autoutilitarelor pompierilor, salvării și a celor care ridică gunoiul. În zona de interes turistic – zona tampon – sunt interzise lucrările de construcții montaj în perioada 1 iunie – 1 septembrie.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

și

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 :
CONCESIONARE IMOBIL CU IE 108183 CONFORM HCL NR. 352/24.12.2024

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

Un model de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori.

Modelele de evaluare utilizate în prezentul raport sunt adecvate utilizării desemnate a evaluării și asigură concordanța cu datele de intrare. Modelele au fost elaborate intern și au fost testate pentru a se asigura că acuratețea rezultatului este adecvată pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și bunurile evaluate.

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în acestea.

1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII

Pentru realizarea prezentului Raportul de evaluare nu s-a apelat la un specialist sau la un furnizor extern de servicii.

1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Acest Raport de evaluare a fost realizat ținând cont de riscurile sau oportunitățile prezentate de factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG) în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și influențează evaluarea atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă.

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

Concluzia ce se desprinde în urma procedurii de verificare a calității procesului de evaluare este aceea că nivelul riscului evaluării este adecvat având în vedere utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, caracteristicile imobilului subiect și complexitatea evaluării.

1.15. 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.

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR,

- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- 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

1.17. 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 3.594 mp.

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. Vezi cap. 1.10 și prevederi HCL 352/24.12.2024 și CU 22/30.01.2025, anexate.

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 șerpuește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢĂŢI

Zona în care se află proprietatea este între Eforie Nord şi Eforie Sud, este o zonă turistică în apropierea Hotelului Vraja Mării. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se consdieră că se realizează din str. Mării.

Pe str. Mării traficul rutier este de nivel mediu, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier este ridicat, la fel și poluarea fonică, traficul pietonal este scăzut.

În zonă sunt amplasate: spații turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter turistic.

Avantajele zonei sunt proximitatea plajei și accesul facil spre DN Constanța-Mangalia.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona dintre Eforie Nord și Eforie Sud (pe partea cu marea față de DN), în apropierea Hotelului Vraja Mării.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea; circulația auto este de nivel mediu, iar pe durata sezonului estival este de nivel ridicat.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

Zona de amplasament a terenului este turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, energie electrică, canalizare, gaze.

Raportul s-a realizat în ipoteza „teren liber”. (v. Cap. 1.1.6)

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 3.594 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 se consideră că are deschidere la str. Mării.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona dintre Eforie Nord și Eforie Sud, pe partea cu marea, zona fiind una turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona cuprinsă între Eforie Nord și Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren plan, formă geometrică neregulată.

- Deschidere la stradă: cf. documente prezentate se poate considera o deschidere la stradă de cca. 20,60 ml

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 2025.

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. 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 între Eforie Nord și Eforie Sud, într-o zonă turistică, cu un ambient civilizat, pe partea cu marea a DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie Sud 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 vânzătorului întrucât cererea este medie, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție se află sub 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 vanzare	nepărtinitoare
Adresa	str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	3.542 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plană
Forma	neregulată
Utilități	utilități la limită
Acces	se consideră că se realizează din str. Mării
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă se consideră de cca 20,60 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat între Eforie Nord și Eforie Sud
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 scăzută, existând puține terenuri libere în zona analizată, lângă sau în zone similare.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. 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 informații culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	3.542	480	285	394	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	625,00	684,21	634,52	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIȘ	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	cf CU/RLU	cf RLU	cf RLU	cf RLU	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	15 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Mării nr. 8	între Ef N și Ef S	între Ef N și Ef S, lângă	EN, zona H Vigo, la 100	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	3.542	480	285	394	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d- 20,6 ml	regulată/ d-cca. 22 ml	aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml	regulată / d- 18 ml	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate 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 Sud este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

În zona analizată a loc. Eforie Sud există o ofertă scăzută 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 300 și 680 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 cererea sensibil mai mare decât oferta; piața aparține vânzătorului.

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 imobiliar.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piața 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 3.594 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, 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/extindere construcții comerciale/turistice.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatul 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 metodă 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. -5% 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 cf CU/RLUresticții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece cf RLUresticții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece cf RLUresticții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece cf RLUresticții, 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 necesită nu sunt necesare investiții, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece are studiu geo și proiect vilă D+P+2E, 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 15 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în str.Mării nr. 8. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în între Ef N și Ef S, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în între Ef N și Ef S, lângă Tabăra Luminița, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 15% deoarece este localizată în EN, zona H Vigo, la 100 m de mare, amplasament mai slab 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 3542. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 3,1% deoarece are suprafața de 480 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 3,3% deoarece are suprafața de 285 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3,1% deoarece are suprafața de 394 mp.

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

ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

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

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ d- 20,6 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -7% deoarece are forma regulată/ d- cca. 22 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7% deoarece are forma aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% deoarece are forma regulată / d- 18 ml.

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

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	582 Euro/m²	2.952,83 Ron/m²
Valoare totală	2.061.444 Euro	10.458.942 RON

Valoare redevență			
(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	23,28 Euro/m²/an	82.458 Euro/an	6.871 Euro/lună
	118,11 Ron/m²/an	418.358 Ron/an	34.863 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0736 Ron/Euro			

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 comparabile similar/suficiente 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 s-a aplicat (suficiente 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	582 Euro/m ²	2.061.444 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 3.594 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	582 Euro/m ²	2.952,83 Ron/m ²
Valoare totală	2.061.444 Euro	10.458.942 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0736 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	3.542,00	480	285	394
preț ofertă/vânzare (€/mp)		625,00	684,21	634,52
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-31,3	-34,2	-31,7
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		593,75	650,00	602,79
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		593,75	650,00	602,79
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	cf CU/RLU	cf RLU	cf RLU	cf RLU
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		593,75	650,00	602,79
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		593,75	650,00	602,79
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		593,75	650,00	602,79
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	are studiu geo și proiect vilă D+P+2E	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	-2,8%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	-17,5	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		593,75	632,46	602,79
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	15 luni	0 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)		2,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		11,9	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		605,63	632,46	602,79
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	str. Mării nr. 8	intre Ef N și Ef S	intre Ef N și Ef S, lângă Tabăra Luminia	EN, zona H Vigo, la 100 ml de mare
comparativ cu subiectul		similar	similar	mai slab
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	90,4
PREȚ AJUSTAT €/mp		605,6	632,5	693,2
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	3.542,00	480,00	285,00	394,00
Diferență suprafață		-3062,0	-3257,0	-3148,0
cuantum ajustare (€/mp)		18,5	20,6	19,0
cuantum ajustare (%)		3,1%	3,3%	3,1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	neregulată/ d- 20,6 ml	regulată/ d- cca. 22 ml	aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml	regulată / d- 18 ml
cuantum ajustare (%)		-7,00%	-7,00%	-7,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-42	-44	-42
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-3,9%	-4%	-4%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-23,85	-23,67	-23,22
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	581,80	608,80	670,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	72,8 €	82,4 €	151,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	12,26%	12,68%	25,15%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	582 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	2.061.444 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	10.458.942 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	intre Ef N și Ef S	480	300.000	625	https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/eforie-nord/vt163644	martie 2024
2	intre Ef N și Ef S, lângă Tabăra Luminița	285	195.000	684	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-285mp-68725039	august 2025
3	EN, zona H Vigo, la 70 ml de mare	394	250.000	635	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NI	august 2025
4	ES, aleea Mercur	300	99.999	333	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-investitie-imobiliara-faleza-eforie-sud-300mp-IDgWxRc.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1	ianuarie 2025
5	ES, Str. Carmen Silva, la 200 ml de mare deschidere la Bd. Republicii	300	95.000	317	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn.html	ianuarie 2025
7	ES, str. Munteniei	600	187.000	311	https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfojw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1	martie 2025
8	EN, între str. Dorobanților, giratoriu și bd. Republicii	1.000	450.000	450	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-cu-proiect-hotel-IDfXkqr.html	ianuarie 2025

1.

<https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/eforie-nord/vt163644>

Teren de vanzare in Eforie Nord, Malul Mari Negre - 480 mp

Cod ofertă: vt163644 | Actualizată la data: 10-03-2024 | Publicată inițial pe: 11-01-2024



300.000 euro

Cod intern: 11

Specificații:

- > Tip teren: intravilan
- > Suprafață teren: 480 mp
- > Regim înălțime: —
- > Front stradal: 22 ml
- > Lungime: — ml
- > Lățime: — ml

Utilități:

- > Recomandat pentru: construcții case

Locație: Eforie Nord , județul Constanta, zona Malul Mari Negre

Cod vt 11 Agentia Euroempire Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intre statiunile Eforie Nord si Eforie Sud primul rand la Marea Neagra avand o suprafata de 480 mp cu deschidere la plaja 22 ml Trăiește fericit lângă mare! Îndeplinește-ți visul de a-ți avea propria Pensiune/casă/casă de vacanță la mare la un preț avantajos! Intr-o locație insorita si idilica, direct la Marea Neagra. Îți place sa iesi rapid in natura, vrei sa te relaxezi la malul marii.. Conform certificatului de urbanism coeficientii sunt urmatorii: Procent de ocupare 35%; Coeficient de utilizare a terenului 1.2; Regim de inaltime P+2E.cadastru si intabulare pretul terenului este de 300000 euro*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei

Pentru detalii privind oferta contactați: **Murtaza Negivetin.**

☎ 0752102222

Menționați id-ul ofertei vt163644 de pe www.cauta-imobiliare.ro

Adaugă la favorite

Ofertă publicată de brokerul imobiliar:
Murtaza Negivetin

0752102222



Menționați id-ul ofertei vt163644 de pe www.cauta-imobiliare.ro

**Euroempire
Imobiliare Intermed**



Prelungirea Sergent Nicolae
Grindeanu nr 10

www.euroempire.ro

[alte oferte publicate](#)

2.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-285mp-68725039>

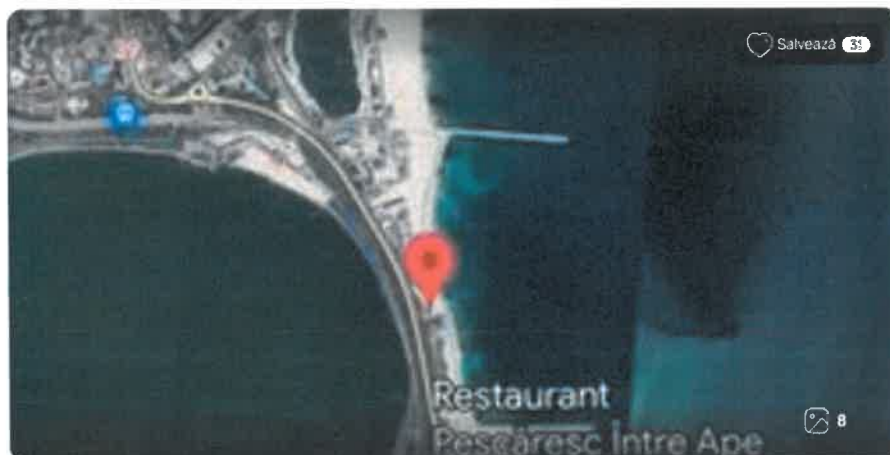
Teren construcții, vedere frontala la mare și Certificat Urbanism - Eforie

Eforie, Județul Constanța [Vezi Hartă](#)

195.000 €

684,21 € / mp

Rate de la 4.402 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează 31



CRISTIAN STEFAN
consultant imobiliar
ACORD IMOBILIAR SRL
PRO



0752111161
0241615556 / 0757033222

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările

Sup. teren:

Tip:

285 mp

Construcții

Descriere teren

Agenția Acord Imobiliar vă propune în exclusivitate un teren construibil situat lângă plajă, între Eforie Nord și Eforie Sud. Vedere frontală la mare. Conform Certificatului de Urbanism emis în 2025, destinația terenului este turism, casă de vacanță, tratament și alimentație publică. TERENUL NU FACE PARTE DIN PLAJĂ. Terenul este delimitat de proprietăți din domeniul public al Statului român, aflate în administrarea UAT Eforie. Ca și istoric, terenul a fost în proprietate privată din anii 1930 și de atunci are regimul de curți/construcții. Regim de înălțime P+2E+3R. POT - 35%, iar CUT -1,2. Terenul are studiu geotehnic fiind realizat și un proiect de vilă D+P+2E, care cuprinde 9 încăperi/camere. TERENUL ESTE SITUAT PE ISTM (pământ nu nisip). Terenul este situat pe colț, având deschidere la str. Mării de 9m (paralelă cu drumul DE87) și 19m la calea de acces spre plajă. Localizarea terenului se regăsește în fotografii. Utilitățile sunt în proximitate.

Comison 2%+TVA.

Pentru detalii vă așteptăm la sediul agenției.

[Citește mai puțin](#)

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X41D1304F

Actualizat în: 06 August 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

28 m

Nr. fronturi stradale:

2 Lățime drum acces:

6 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Comision

standard

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Vecinătăți:

Langa Tabara Luminta.

3.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-394mp-1-47303109>

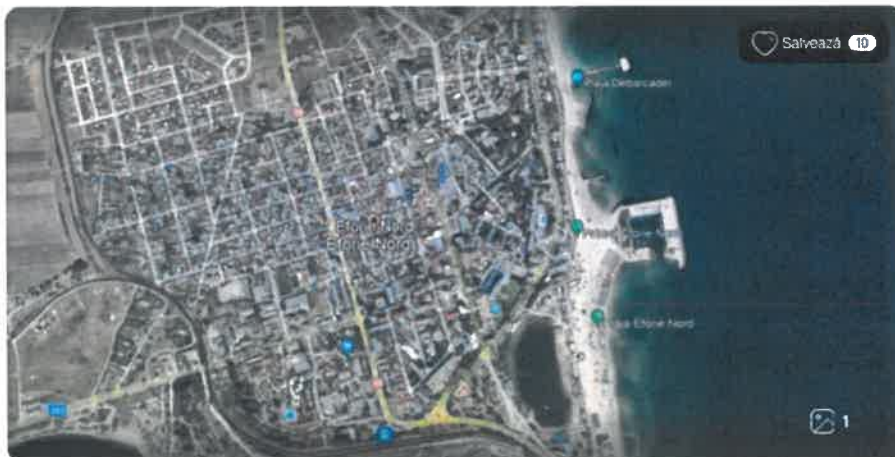
Constanta - Eforie Nord - teren intravilan, la 70m de mare,

Eforie Nord, Judetul Constanta **Vezi Hartă**

250.000 €

634 \$2 € / mp

Rate de la 5 643 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 394 mp
Tip: Construcții

AGENT
AGENT IMOBILIAR
CITY GROUP INTERMED

0786258183
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copiază](#)

Raportează anunț



Activități mobilizabile

Descriere teren

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 394mp, deschidere 18m, la 100m de mare toate utilitățile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 2. Ideal construcție pensiune turistică, casă de vacanță

IDEAL INVESTITIE ! (P15392)

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

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X6Q9030NI

Actualizat în: 11 August 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

18 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Destinație

Rezidențial

De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate

Mijloace de transport în comun

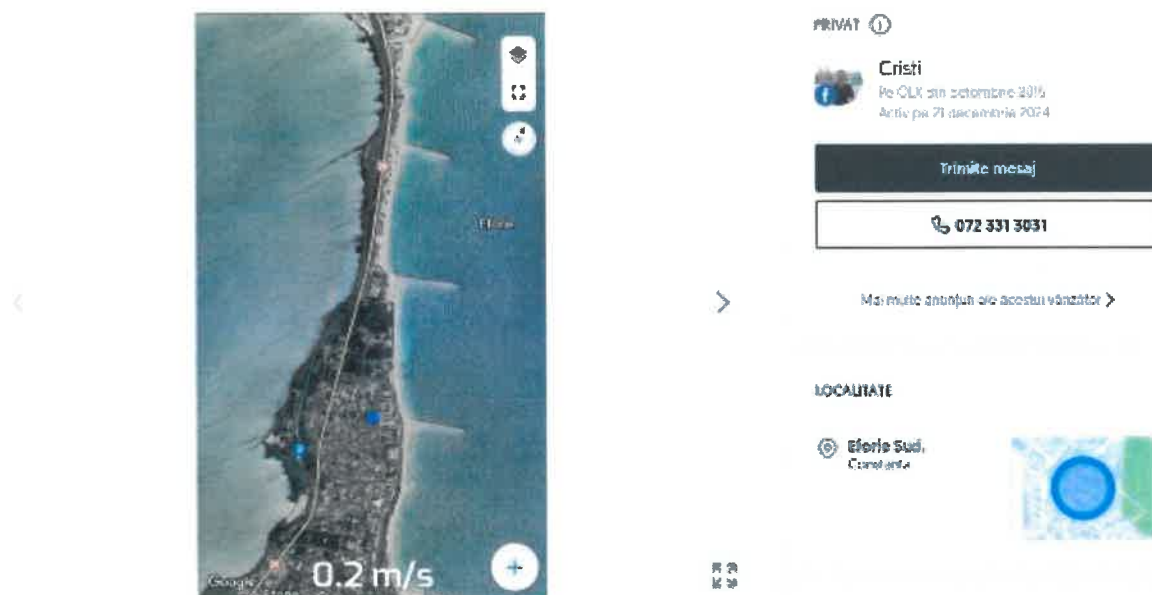
Iluminat stradal

Comision

2%

4.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-investitie-imobiliara-faleza-eforie-sud-300mp-IDgWxRc.html>



Postat 23 decembrie 2024



Teren pentru investitie imobiliara, Faleza Eforie Sud, 300mp

99 999 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Va propunem spre achizitie unul din ultimele terenuri disponibile spre vanzare intr-o zona costiera a **Marii Negre** si de foarte mare interes turistic-estival, teren ce este dedicat unei dezvoltari imobiliare cu destinatie rezidentiala tip apartamente de vacanta sau hotel boutique. In jurul terenului sunt deja investitii de cateva zeci de milioane de euro in hoteluri si infrastructura. Se poate discuta si de inchirierea terenului.

Terenul este situat pe **Aleea Mercur** si are vedere perpendiculara spre mare.

Pozitia terenului clasifica terenul in categoria de investitii cu grad ridicat de profitabilitate datorita coeficientilor urbanistici si vecinatatilor imediate, Hotel Capitol, Hotel Excelsior, Strada Faleza, Hotel Briza Marii.

Zona in care se pozitioneaza terenul este in plina expansiune, zona falezii din Eforie Sud a fost modernizata prin fonduri europene iar plaja a fost latita pana la 100 m. In acest moment, zona unde este amplasat terenul este parte integranta din cea mai moderna zona a statiunii Eforie Sud.

Toate utilitatile sunt la marginea terenului iar strada este prinsa in programul de investitii pentru asfaltare pentru anul 2023.

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn.html>

[Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)



1/3

OnlineRealEstate S.R.L.
OnlineRealEstate S.R.L.
0726 717757

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Agenta este un serviciu disponibil doar pentru clienții OnlineRealEstate S.R.L. (Serviciu mai mult)

Trimite mesajul

Teren Eforie Sud 300mp la 200m de faleza

95 000 € 317 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

300m²

Tip teren:	de construit
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	300 m²
Dimensiuni:	300 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud, ultracentral la doar 200m de faleza, 300mp proprietate, deschiderea pe colț de 14m / 18m la strada Carmen Silva, în spatele hotelului Flamingo! Toate utilitățile la strada, inclusiv gaze. Ideal pensiune sau minihotel!

Va așteptăm pe vizionare!

COMISION AGENTIE 5%

6.

<https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfojw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



PRIVAT ⓘ

Catalin
Pe OLX din februarie 2019
Activ pe 21 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 451 6858

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Eforie Sud, Constanța
la 17km de ține



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 04 martie 2025

♡

Eforie Sud.Vand teren intravilan Eforie Sud 100m de mare

187 000 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan, 600 mp, 15x40 m, gaz si electricitate, apa si canalizare la 50 m, strada Munteniei.

Liber de sarcini.

P+2+M(20% din etajul construit).

Fara obligativitate de a construi la calcan.

Gard din beton pe 3 laturi.

Posibilitate construcție cu scop turistic, sau casa de vacanta, fiind o zona foarte linistita.

ID: 227439876

Vizualizări: 3460

🚩 Raportează

7.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-cu-proiect-hotel-IDfXkqr.html>



PRIVAT ⓘ



Metalgan

Pe OLX din septembrie 2018
Activ pe 17 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 522 4453

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Eforie Nord,
Constanța



Postat 06 ianuarie 2025



Vand teren intravilan eforie nord cu proiect hotel

450 000 €

Publicitate



RATA DE LA: 9947 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

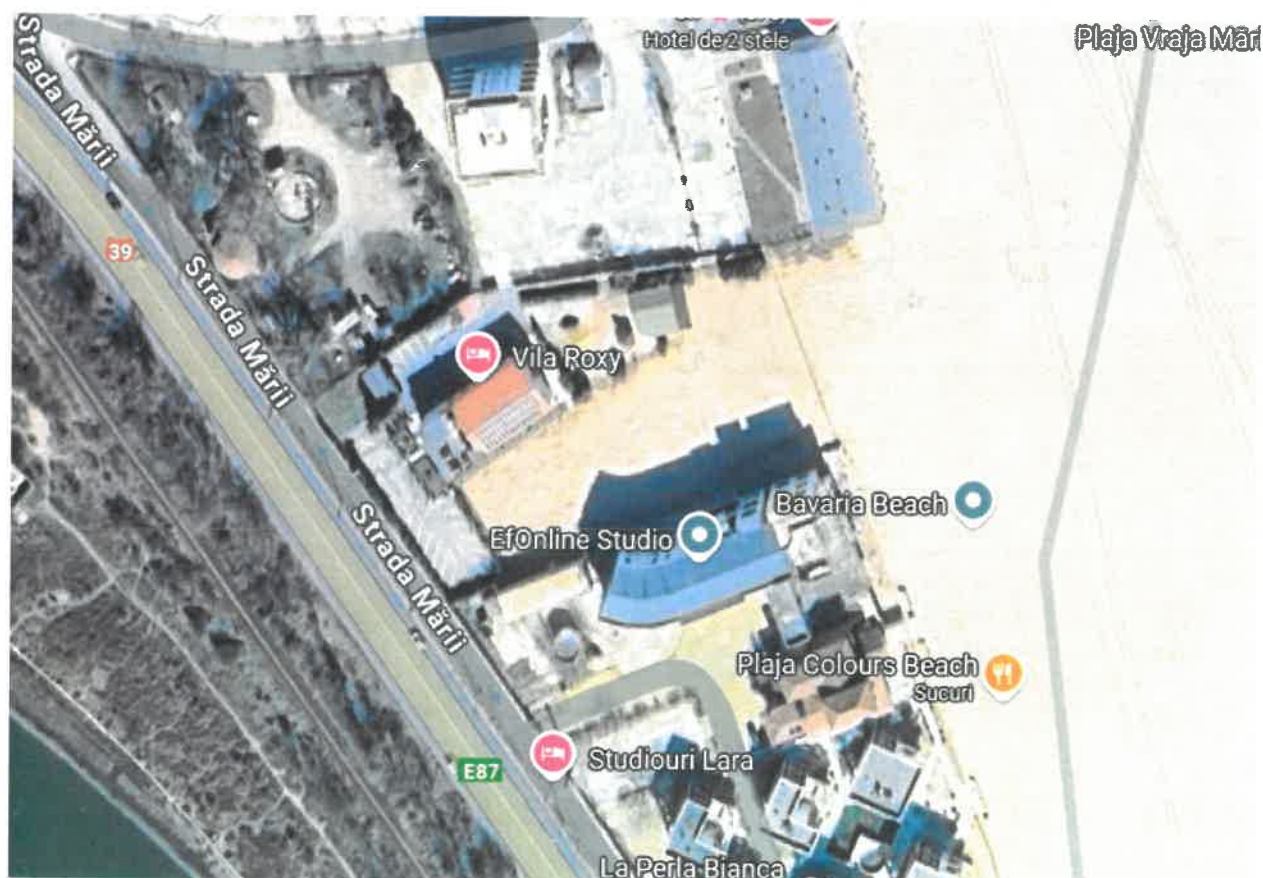
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 1000 m2 . Proiect hotel. Este situat in sensul giratoriu din Eforie Nord, intre str. Dorobantilor si bulevardul Republicii. Mai multe detalii la tel. 07*****53

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. 352 din 24.12.2024

privind aprobarea oportunității concesiunii prin licitație a imobilului teren situat în
Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii, nr. 8 în suprafața de 3.594 mp

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 Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 362, art. 302 + 330 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Numarul de inventar 4884 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/27.02.2020 completată prin H.C.L. nr. 20/12.02.2024;
- Documentația cu I.E. 108183;
- Terenul se afla în zona de impozitare A - Eforie Sud,

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aproba oportunitatea concesiunii prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii, nr. 8, în suprafața de 3.594 mp, lotul Direcțiunea G-la a Asig. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, identificat cu IE 108183.

Art.2. Arhitectul Sef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat.

Art.3. Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat va întocmi documentațiile și va obține avizele prevăzute la art. 308, 309, 310 din Codul Administrativ.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...14.... voturi "pentru", voturi "împotriva", din totalul de 17 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. 0241748633, fax 0341733155, www.primariaeforie.ro



St. Monea

**ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**

Nr. 2557 PS/ 05.06. 2025



Nesecret

Exemplar nr. 1

Al. Negreș

PRIMARULUI ORAȘULUI EFORIE, JUDEȚUL CONSTANȚA

Domnul Robert Nicolae ȘERBAN

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 14159 din 14.05.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren intravilan în suprafață de 3.594 mp.*”, situat în str. Mării nr. 8, localitatea Eforie Sud, orașul Eforie, județul Constanța, identificat la poziția nr. 4884, din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 140/30.04.2024 privind actualizarea pozițiilor nr. 4808 și 7884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind completarea și actualizarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului privat al orașului Eforie și înscris în Cartea funciară nr. 108183 a orașului Eforie, având numărul cadastral 108183 al imobilului situat în str. Mării nr. 8, localitatea Eforie Sud, orașul Eforie, județul Constanța,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

**PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**

[Signature]

Georgian POP



B-dul Libertății 12A, sector 5, București
Tel: 021 311 53 77 / Fax: 021 311 42 10
www.mec.gov.ro; e-mail: info@mec.gov.ro

Nesecret
1 din 2





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108183 Eforie

Nr. cerere	8116
Ziua	17
Luna	01
Anul	2025
Cod verificare 000184915528	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str MARI, Nr. 8, Jud. Constanta, LOTUL DIRECTIUNEA G-LA A ASIGURARILOR SOCIALE PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108183	3.594	Teren împrejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84339 / 05/04/2024		
Act Administrativ nr. 20, din 12/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 9914, din 03/04/2024 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 5650-3AI, din 27/02/2024 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 108183 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108183	3.594	IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON ÎNTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	3.594	-	-	-	IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON ÎNTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.207
2	3	7.122
3	4	3.853
4	5	24.83

Carte Funciară Nr. 108183 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	22.917
6	7	14.742
7	8	3.051
8	9	50.768
9	10	15.332
10	11	5.348
11	12	1.726
12	13	92.325
13	1	41.901

** 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,

17/01/2025, 09:56



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



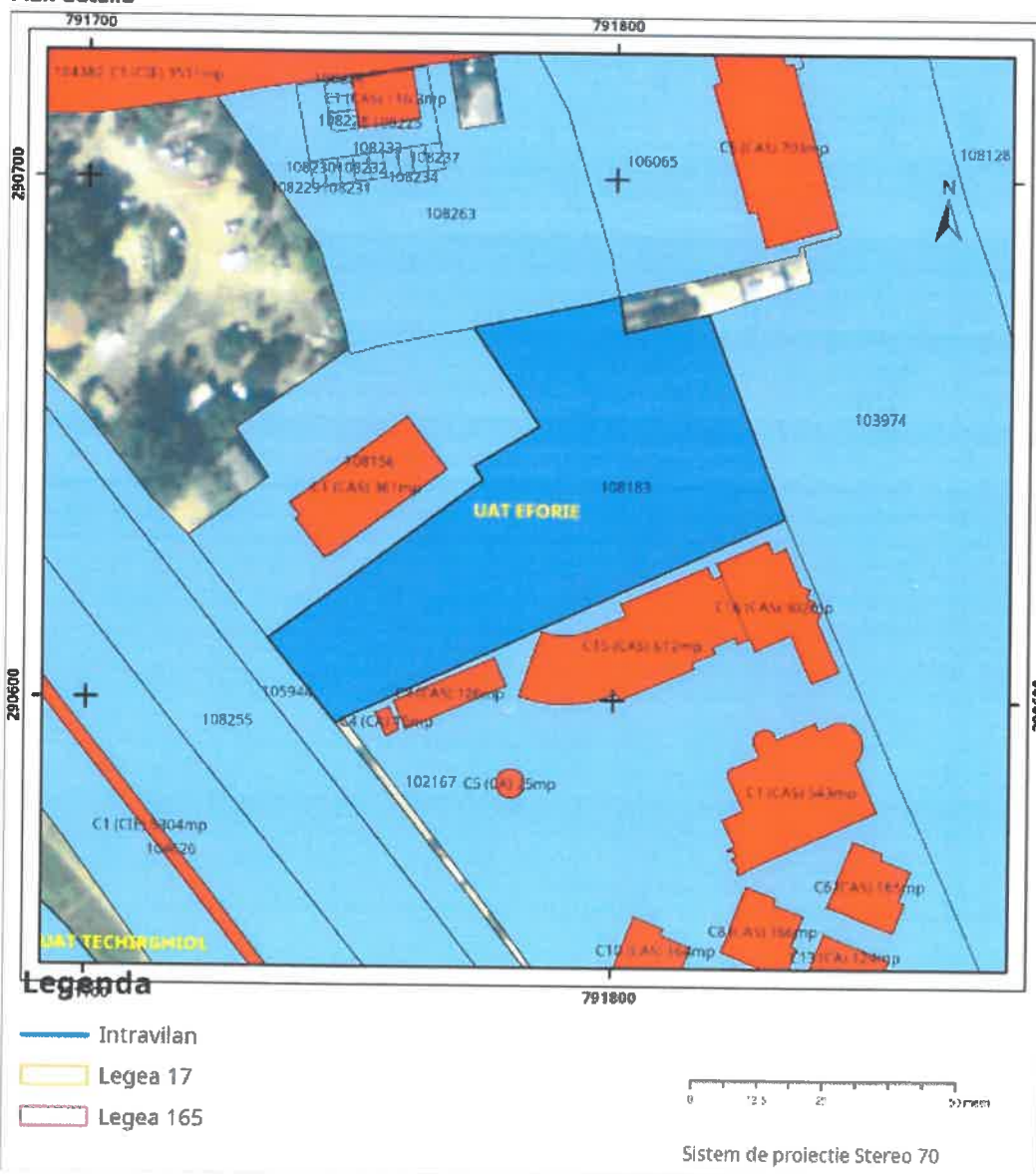
Cod verificare
100184916300

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

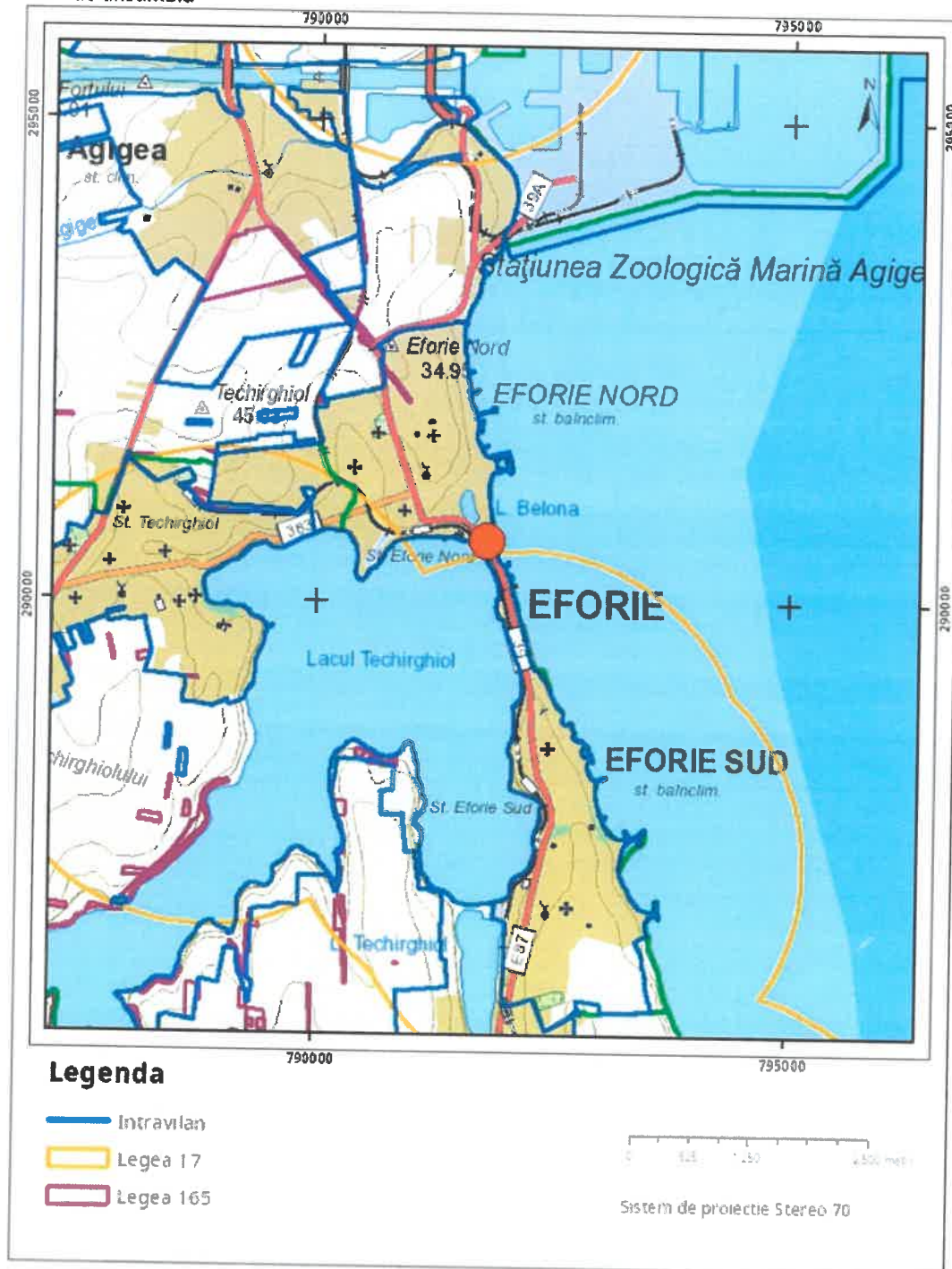
pentru imobilul cu IE 108183, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Sud, Str. Marii, Nr. 8

Nr.cerere	B136
Zona	17
Luna	01
Anul	2025

Teren: 3.594 mp
Teren: Intravilan
Categoriza de folosinta(mp): Curti Constructii 3594mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-04-2024
Data și ora generării: 17-01-2025 10:00

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpl.ro/verificare> Pag. 2 din 2



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 22 din 30.01.2025

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. 1120 - 12 din 20.01.2025, Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Sud, cod poștal 905360, strada Mării, nr. 8 – LOTUL DIRECȚIUNEA G-LA A ASIGURĂRIILOR SOCIALE PARȚIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI, Identificat prin Cartea funciară 108183 EFORIE, având nr CAD. 108183.

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 Sud, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea UAT ORAȘUL EFORIE, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025.
- 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: NU ; 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. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona III, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, comerț și agrement.
- UTILIZĂRI INTERZISE: 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. Circulația autovehiculelor pe plajă și aleea Belona este interzisă cu excepția autoutilitarelor pompierilor, salvării și a celor care ridică gunoii. În zona de interes turistic – zona tampon – sunt interzise lucrările de construcții montaj în perioada 1 iunie – 1 septembrie.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POȚ) : construcții comerciale și de agrement – maxim 100% ; pentru parcelele mai mici de 600 mp – maxim 40 % ; pentru parcele peste 601 mp – maxim 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2,4
- Suprafața terenului : 3.594 mp conform acte și din măsurători.

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 22 DIN 30.01.2025

- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acestora 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 : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Construcțiile turistice cu mai mult de două etaje se vor ilumina arhitectural. Incintele unităților turistice se vor ilumina decorativ ; împrejmuirile (transparente) cu corpuri de iluminat ale pietonale, parcaje, spații verzi etc. 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 pe strada Mării și pe trotuarele aferente. Accesul auto și pietonal pe lot se realizează din 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.
- Împrejmuirile : 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 (sârmă ghimpată, etc.).
- La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.

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 :
CONCESIONARE IMOBIL CU IE 108183 CONFORM HCL NR. 352/24.12.2024

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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

- 2 -

PRIMĂRIA ORĂȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 22 DIN 30.01.2025

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastrel 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

- 3 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 22 DIN 30.01.2025

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

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR **22** DIN **30.01.2025**



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S13.02.25/11.08.2025

- PROPUNERE CONCESIONARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 3.594 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MĂRII, NR. 8, DIRECTIUNEA G-LA A ASIGURARILOR SOCIALE PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOL, IE 108183, JUD. CONSTANȚA, IE 108183, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 352/24.12.2024

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

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