



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

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

U.A.T. EFORIE **PH**
REGISTRUL **332** DATA **23 / 10 / 2025**

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare si a inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in
Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja,
in suprafata de 538 mp identificat cu I.E. 108215

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 334 la 348 si art. 311 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.5 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.C.L. nr. 81/31.03.2025 de aprobare a oportunitatii inchirierii acestui imobil;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat in dosarul nr. 81844/03.04.2025 de OCPI pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 130/07.04.2025;
- 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. 30121 din 14.10.2025 (pozitia 1) din care rezulta valoarea chiriei de 167,50 euro/luna;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp.

In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b, precum si ale art. 139 alin (3) lit g din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30121 din 14.10.2025 (pozitia 1) din care rezulta valoarea chiriei de 167,50 euro/luna pentru imobilul situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja Nr.FN, in suprafata de 538 mp identificat cu I.E. 108215.

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a inchirierii prin licitatie publica de 167,50 euro/luna fara TVA pentru intreg imobilul conform art. 363 alin 6 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba inchirierea prin licitatie publica a imobilului care face parte din domeniul privat al orasului situat in localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja, in suprafata de 538 mp identificat cu I.E. 108215 cu destinatia de spatii verzi.

Durata inchirierii este de 25 de ani.

Inainte de expirarea contractului de inchiriere la solicitarea chiriasului acesta se poate prelungii pe o perioada de 12, 50 ani.

Documentația de atribuire este conform H.C.L. nr. 151/31.05.2024.



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

Din extrasul de carte funciara de informare eliberat de OCPI in dosarul nr. 81844 din 02.04.2025 de OCPI pentru acest imobil rezulta ca nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil.

Art. 5. Se aproba urmatoarele criterii:

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) „cel mai mare preţ oferit” (P1) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a chiriei care nu poate fi mai mic decat pretul de pornire al licitatiei;

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel: (pret oferat / pret maxim oferat) x 40 puncte

Pentru criteriul de atribuire de la lit. b) „capacitatea economico-financiară a ofertanţilor” (P2) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim de 15 puncte se acordă ofertantului care are cea mai mare cifra de afaceri;

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (cifra de afaceri / cea mai mare cifra de afaceri) x 15

Pentru criteriul de atribuire de la lit. c) „protecţia mediului înconjurător” (P3)

1) Punctajul de maxim 25 puncte pentru ofertantul care are implementat sistemul de protecţie a mediului ISO 14001 (document de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare acreditat, valabil la data depunerii ofertei)

2) Pentru celelalte oferte 0 puncte

Pentru criteriul de atribuire de la lit. d) „condiţii specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitaţie” (P4) punctajul se acordă pentru ofertantul care se obliga sa respecte obligatiile prevazute la art. 5, lit a) ÷ lit h) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, stabilit pe baza Formularului tip – Declaratie, astfel:

1) 10 puncte pentru respectarea obligatiei de la lit d);

2) 4 puncte pentru respectarea obligatiei de la lit e);

3) Cate 1 punct pentru respectarea fiecărei obligatii de la lit a), b), c), f), g), h).

Art. 6. Se aproba urmatoarele:

- garantia de participare – contravaloarea a două chirii lunare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. Contractul de inchiriere se incheie in forma autentica.

In situatia in care orasul va realiza investitii pe acest teren, contractul de inchiriere se va modifica in mod corespunzator. La semnarea contractului de inchiriere locatarul va semna o declaratie pe proprie raspundere in acest sens.

Art. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie.

Art. 9. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Daniel

Red I.S.M./2 ex.
octombrie 2025



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

FORMULAR TIP – DECLARAȚIE

Subsemnatul/subscrisa _____, cu domiciliul/sediul
in _____
identificat prin CNP/CUI _____, declar prin prezenta ca ma oblig
sa respect urmatoarele obligatii pentru protectia spatiului verde:

- a) să nu arunc niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi – DA/NU
- b) să respect regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi – DA/NU
- c) să nu produc tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi – DA/NU
- d) să nu ocup cu construcții provizorii spațiile verzi – DA/NU
- e) să nu ocup cu construcții permanente spațiile verzi – DA/NU
- f) să asigur integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi – DA/NU
- g) să cooperez cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să fac propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora – DA/NU
- h) să nu diminuez suprafața spațiilor verzi – DA/NU

SEMNATURA

LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007

privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*)

EMITENT

• Parlamentul

Publicat în **Monitorul Oficial nr 764 din data 10-11-2009**

Data intrării în vigoare 19-10-2014

Formă consolidată valabilă la data 22-10-2025

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de 19-10-2014 până la data de 22-10-2025



Atenție, se afișează forma republicată a LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007(Republicata 1) din Monitorul Oficial nr.764 din 10-11-2009

Articolul 5 [ [Practică judiciară](#)] [ [Carti Universul Juridic](#)] [ [Comentarii Universul Juridic](#)]

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:

- 1 a) să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- 1 b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- 1 c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- 4p d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- 10p e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- 1 g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- 1 h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.



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

REFERAT DE APROBARE

Referitor la proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare si a inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja, in suprafata de 538 mp, identificat cu I.E. 108215

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 334 la 348 si art. 311 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.5 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.C.L. nr. 81/31.03.2025 de aprobare a oportunitatii inchirierii acestui imobil;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat in dosarul nr. 81844/03.04.2025 de OCPI pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 130/07.04.2025;
- 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. 30121 din 14.10.2025 (pozitia 1) din care rezulta valoarea chiriei de 167,50 euro/luna;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare si a inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja, in suprafata de 538 mp, identificat cu I.E. 108215.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
octombrie 2025



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

REFERAT DE APROBARE

Referitor la proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare si a inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja, in suprafata de 538 mp, identificat cu I.E. 108215

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 334 la 348 si art. 311 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.5 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.C.L. nr. 81/31.03.2025 de aprobare a oportunitatii inchirierii acestui imobilul;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat in dosarul nr. 81844/03.04.2025 de OCPI pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 130/07.04.2025;
- 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. 30121 din 14.10.2025 (pozitia 1) din care rezulta valoarea chiriei de 167,50 euro/luna;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare si a inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja, in suprafata de 538 mp, identificat cu I.E. 108215.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
octombrie 2025

PROCES – VERBAL
de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE	Nr. 3021
IEȘIRE	
Zi 14	Luna 10 An 2025

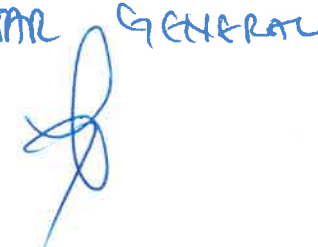
Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2025

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86021/29.04.2025 și NC aferenta, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, sa, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Mențiuni
----------	------------	------------	--------	------------	---------------------	----------

Comanda nr 13614 din 09.05.2025

1	S17.01	Teren	Loc. Eforie Nord, Jud. Constanța, Str. Gh Doja nr fn, IE 108215	teren în suprafață de 538 mp teren intravilan agricol cu destinatia spatii verzi	HCL 81/31.03.2025	inchiriere
---	--------	-------	--	--	----------------------	------------

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.Director General
Dr. Ing. George Dogărescu**Primăria Orașului EFORIE**Secretar General
**GECO MEC 2003 S.R.L**



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S17.01.25/ 30.09.2025

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

**BUN IMOBIL - TEREN INTRAVILAN ARABIL CU
SUPRAFAȚA DE 538 MP – IDENTIFICAT CU IE 108215
DESTINATIE „SPATII VERZI,”**

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. GHEORGHE DOJA,
NR. FN, JUD CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 81/31.03.2025

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR- Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	PhD MBA 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, Constanta Telefon: 0341 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI.....	3
CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE AL 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 evaluate	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	7
1.10. IPOTEZE 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	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	10
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	11
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	11
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	11
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	13
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	14
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	14
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	14
2.8. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	14
2.9. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	14
2.10. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	14
CAPITOLUL III - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	15
3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE.....	15
3.2. ANALIZA OFERTEI.....	16
3.3. ANALIZA CERERII	16
3.4. ECHILIBRUL PIEȚEI	16
CAPITOLUL IV - EVALUARE	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
4.1. ABORDARI, TEHNICI DE EVALUARE.....	18
Tehnici calitative.....	18
CAPITOLUL V – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.....	20
CAPITOLUL VI – ANEXE	21
6.2. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:	30
6.3. FOTO	31



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unui bun imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, bun situat în loc. Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, jud. Constanța, CP 905350, ce consta în Teren intravilan agricol cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215, cu destinația "Spații verzi"

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii bunului imobil analizat.

Abordarea utilizată în evaluare a fost **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului**.

Ținând cont de oferta și evoluția chiriilor pe piața imobiliară a chiriilor existentă, din Eforie Nord și din jud. Constanța, legislația în vigoare precum și de caracteristicile imobilului evaluat, se estimează că rezultatele estimării prin tehnica comparației relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, **valoarea chiriei de piață** estimată pentru imobilul constând în Teren intravilan arabil cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215, situat în loc. Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, este:

<i>Adresa</i>	<i>Suprafață Teren (mp)</i>	<i>Valoare chirie (€/mp/lună) Per 50 mp utilizabili</i>	<i>Valoare chirie (€/lună)</i>	<i>Valoare chirie (RON/lună)</i>
<i>Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350</i>	538,00	3,35	167,50	851

Curs valutar BNR valabil la data evaluării, 30.09.2025 : 1 Euro = 5,0783 Ron

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

Valorile nu conțin TVA



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Firma care a realizat prezenta evaluare, GECO M.E.C. 2003 S.R.L. este Membru Corporativ ANEVAR, având certificatul nr. 0117/2025.

Sediul social al firmei este în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79b, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de înregistrare în registrul comerțului este J13/2512/2003 iar codul de înregistrare fiscală este RO15691443.

Acest raport de evaluare a fost realizat de către:

- Dr. ing. George Dogărescu, leg. 12167 - evaluator membru titular ANEVAR, specializarile EI, EPI și EBM, VE-EPI

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie – CL Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea **închirierii**, pentru bunul imobil aparținând Orașului Eforie, situat în loc. Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, jud. Constanta, CP 905350, proprietate reprezentată de Teren intravilan agricol cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în loc. Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, jud. Constanta, CP 905350, reprezentată de Teren intravilan agricol cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, Teren intravilan agricol cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile de proprietate absolute.

1.6. TIPUL VALORII

Tipul valorii adecvat cu **scopul evaluării** este **chiria de piață**.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful 10.1) chiria de piață se definește astfel:

“Suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

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.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE AL VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 30.09.2025.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 30.09.2025.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 30.09.2025: 1 Euro = 5,0783 lei

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

Simbol	Denumire	29.09.2025	
EUR	 Euro	5.0783	+0.0011

<https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr>

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE**1.8.1. Surse de informații generale**

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- MATRIX-ROM - Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor";
- Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR.

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate

- HCL 81/31.03.2025
- Extras de carte funciară nr. 81844 din 03.04.2025, BCPI Constanța,
- Extras de plan cadastral nr. 81855 din 03.04.2025, BCPI Constanța,
- Certificat de urbanism nr. 130 din 07.04.2025

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).

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 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/09.04.2025, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 din 25 aprilie 2025.

1.10. IPOTEZE 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 considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea

unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor construcțiilor și ale contractelor 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 considerate stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării spațiului conform cu cele menționate în comandă: spațiu cu destinația "spații verzi".

Raportul s-a realizat în ipoteza în care, conform legislației, se poate utiliza maxim 10% din suprafața terenului.

Obs.: Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, raportul devine nul.

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:

- Afirmățiile 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 100 – Cadru general (IVS Cadru general),
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 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
Glosar 2025.

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, posesor al legitimației nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
EI, EPI, EBM, VE-EPI
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, date de piață, certificări evaluator.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan agricol cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215.
Situația juridică actuală – imobilul este proprietatea Orașului Eforie.
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 serpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



ISTORIC



Istoria stațiunii Eforie Nord se leaga de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formeaza o unitate administrativa. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizatia Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zona un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alături de sanatoriu se ridica, pe malul mării, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. În acest fel a luat nastere stațiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 în zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana în anul 1933 stațiunea Eforie a aparținut de localitatea Techirghiol.

PLAJA

Stațiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga către mare si o faleza a carei înaltime atinge si 30 de metri. Plaja stațiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza între 20 si 191 de metri. În zona de nord a plajei se înalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. În partea sudica a stațiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata întinderea plajei intrarea în apa se face lin, iar nisipul are o granulație mai mare decât cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu șezlonguri, umbrele si beach baruri.

CAZARE SI MASA

Stațiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile în stațiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. În ultimii ani, stațiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se învarte în jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse în circuitul turistic sunt construite în perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Stațiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt în numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca stațiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din stațiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coral, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca stațiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care însa nu ofera acelasi confort si servicii. În ceea ce priveste masa, pe lângă restaurantele care aparțin hotelurilor, în Eforie Nord sunt deschise în timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

În stațiunea Eforie Nord va puteți bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone în cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament funcționează pe tot timpul anului și tratează afecțiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburări de circulație, afecțiuni dermatologice, obezitate, afecțiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de întreținere și tratamente de înfrumusețare, folosind produse profesionale renumite. Două dintre cele mai moderne baze de tratament ale stațiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, și clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA îmbină cu succes factorii naturali, specifici stațiunii (aer puternic ionizat, apă sărată și namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctură, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efosan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapia, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, băile cu plante și uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată periferică în loc. Eforie Nord. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din Str. Gheorghe Doja.

Pe Str. Gheorghe Doja traficul rutier, pietonal și poluarea fonică sunt de nivel scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică a loc. Eforie Nord.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale; circulația auto este de nivel scăzut în extrasezon, și de nivel mediu pe perioada sezonului estival.

Vecinătățile imobilului sunt: *conform actelor anexate*.

Amplasamentul nu este grevat de servituți sau restricții, conform actelor anexate. Zona de amplasare a imobilului este preponderent rezidențială.

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

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 agricol cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 18215**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

- **Tipul proprietății** este teren intravilan agricol, destinație "Spații verzi"

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei: Terenul este amplasat în zona periferică vest a loc. Eforie Nord, jud. Constanța.

- Categoria de folosință: agricol.

- Destinație "Spații verzi"

- Utilități la limită: apă, curent electric, canalizare, gaze.

- Caracteristici: Topografie plană, ocupat de construcții usoare. Terenul este fără impedimente de relief care să îi afecteze funcționalitatea și utilizarea, formă regulată, poluare urbană scăzută. Terenul nu prezintă riscuri deosebite; teren imprmiuit.

2.8. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Construcții usoare, solar, magazie

2.9. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legea privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025.

2.10. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu se cunosc date despre 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 Orș. Eforie Nord, jud. Constanța este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

Referitor la spații comerciale, a fost identificată o piață a acestora; ofertele de spații comerciale/birouri comparabile sunt prezentate în anexe și sunt din Eforie Nord, Eforie Sud, Agigea.

3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE

Piața specifică a proprietății de evaluat este piața proprietăților – spații de birouri. 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: adrese de internet www.imobiliare.ro, www.cauta-imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro. Au fost selectate din piață proprietăți imobiliare similare oferite la tranzacționare pentru a avea informații despre prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

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

- există o ofertă foarte mică de închiriere spații comerciale amplasate în zona analizată și vecinătăți și este prezentată în anexă;
- prețurile de ofertare diferă în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

3.2. 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, spațiu de birouri/ spațiu comercial, variază în funcție de zonă, dimensiune, utilități, accesibilitate, formă, poziție, etc. Oferta este foarte mică, în Eforie Nord, la momentul evaluării există ofertă medie la închiriere pentru imobile similare în Eforie Nord, Eforie Sud, Agigea.

3.3. 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 scăzută.

3.4. ECHILIBRUL PIEȚEI

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

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

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante
 - în prezent, piața imobiliară specifică este inactivă
 - tendințele pieței sunt de usoară creștere a cererii
- cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate și pentru localizare
 - cererea curentă este redusă
 - se preconizează o stagnare a cererii
- orice cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări, care există sau care poate fi anticipată la data evaluării
 - nu se cunosc cereri pentru utilizarea alternativă.
- impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare/închiriere și implicit, a scăderii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

Mențiuni

Dat fiind datorită faptului că nu se cunosc suficiente date despre oferte similare în orașul Eforie Nord, bunul imobil analizat a fost asimilat cu bunuri cu destinație considerată similară din piața secundară din România. Au fost identificate spații în Eforie Nord, Eforie Sud și Agigea, ofertele pentru acestea fiind situate în intervalul mediu de 7,5-12,5 Euro/mpAu/lună însă poziții din zone mai bune.

CAPITOLUL IV - EVALUARE

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
 - CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 538 mp, situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 108215, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

4.1. ABORDARI, TEHNICI DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea chiriei de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda **tehnica comparației relative și a clasamentului**.

Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative.

Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistică
- analiza costurilor

Dacă nu există suficiente date pentru argumentarea unor ajustări cantitative (prin folosirea unei tehnici cantitative), evaluatorul investighează relațiile calitative (prin folosirea tehnicilor calitative).

Tehnici calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza tendințelor
- analiza clasamentului
- interviuri

Primul pas în analiza comparativă este identificarea elementelor de comparație care influențează valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect pe piața specifică. Fiecare dintre elementele de comparație de bază trebuie testate prin una sau mai multe din tehnicile menționate mai sus pentru a stabili unde este necesară aplicarea unei ajustări.

Tehnici calitative

Analiza calitativă recunoaște ineficiența piețelor imobiliare și dificultatea de estimare cu precizie matematică a ajustărilor. De aceea, este esențial ca evaluatorul să explice procesul analitic și logica aplicată pentru analiza rezultatelor evaluării folosind tehnici ale analizei calitative.

Analiza comparațiilor relative

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări. Mulți evaluatori folosesc această tehnică deoarece ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează vânzările comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu cele ale proprietății evaluate. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual. În subcapitolul *Aplicații ale abordării prin piață* se regăsesc exemple de aplicare a analizei comparației relative.

Analiza tendințelor

Acest tip de analiză este aplicabilă atunci când este disponibil un număr mare de date de piață. De obicei, este utilă atunci când există puține date de vânzare comparabile, dar există date referitoare la proprietăți imobiliare cu un număr mai mic de caracteristici similare. Elementele variate ce influențează prețul de vânzare pot fi testate pentru a determina sensibilitatea pieței. Odată ce evaluatorul a determinat care sunt elementele ce arată sensibilitatea pieței, pot fi analizate diferite scheme de ajustări necesare. În analiza prin comparația relativă un factor cheie îl reprezintă proprietățile imobiliare comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care

concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de ajustare cantitativă.

Rezultate credibile se pot obține, de obicei, prin poziționarea proprietății imobiliare subiect între proprietățile comparabile care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. În cazul în care proprietățile comparabile sunt toate superioare sau toate inferioare proprietății subiect, se poate defini doar o limită superioară, respectiv una inferioară și nu un interval posibil de valori pentru proprietatea subiect. În această, situație singura concluzie pe care o poate trage evaluatorul privind proprietatea imobiliară subiect este fie că valoarea ei este mai mare decât a comparabilei cu indicația de valoare cea mai mare (dacă toți factorii calitativi ai proprietăților comparabile sunt inferiori), fie mai mică decât indicația de valoare comparabilă cea mai mică (dacă toți factorii calitativi ai proprietăților comparabile sunt superiori). Evaluatorul trebuie să cerceteze atent piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect. Dacă nu există comparabile suficiente care să permită realizarea acestui lucru, evaluatorul trebuie să ia în considerare folosirea unei alte tehnici analitice de stabilire a unui astfel de interval de valori. Ajustările cantitative ale vânzărilor comparabile pot adesea servi unui astfel de scop.

Analiza clasamentului

Această analiză este folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății, de exemplu, mărimea lotului, amplasarea acestuia pe colț sau la interior, deschiderea acestuia etc.

Un evaluator poate folosi tehnica pentru a testa sensibilitatea față de piață a elementelor de comparație specifice. Această analiză clasifică vânzările comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală sau în funcție de un alt element de comparație, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei vânzări comparabile față de proprietatea subiect. În acest fel, tendințele specifice ale valorii se pot stabili pentru elementele de comparație care sunt sensibile la piață, în timp ce acelea care nu prezintă tendințe clare și rezonabile vor fi eliminate.

Interviuri

Prin această tehnică sunt culese opiniile unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți de pe piața imobiliară. Aceste informații pot fi folosite apoi la determinarea ajustărilor necesare, dar ele trebuie privite ca date secundare și nu pot fi considerate drept criterii unice pentru estimarea ajustărilor și obținerea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

Prin aplicarea acestei tehnici s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin analiza lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

CAPITOLUL V – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Aplicând abordarea menționată mai sus, **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului**, am obținut:

Având în vedere caracteristicile bunurilor analizate, tema de evaluare, destinația acestora și analizând sub toate aspectele valoarea estimată în funcție de abordarea utilizată rezultă că în situația de față tehnica comparației relative și a clasamentului este cea mai adecvată scopului evaluării proprietății de care ne ocupăm.

Ținând cont de ofertele și valorile chiriilor pe piața imobiliară existentă, din Eforie Nord și din jud. Constanța precum și de caracteristicile imobilului evaluat, se estimează ca valoarea chiriei de piață, pentru proprietatea analizată, va fi cea obținută prin abordarea/tehnica menționată mai sus.

Rezultatele estimării prin metoda tehnica comparației relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată a orașului Eforie Nord la data evaluării, valoarea chiriei de piață – în opinia evaluatorului – pentru proprietatea evaluată, Teren intravilan agricol cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215, situat în loc. Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, jud. Constanta, CP 905350, fiind:

<i>Adresa</i>	<i>Suprafață totală Teren (mp)</i>	<i>Valoare chirie (€/mp/lună) Per 50 mp utilizabili</i>	<i>Valoare chirie (€/lună)</i>	<i>Valoare chirie (RON/lună)</i>
<i>Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350</i>	538,00	3,35	167,50	851

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 30.09.2025: 1 Euro = 5,0783 lei

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

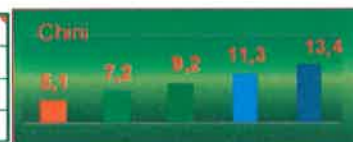
Valorile nu conțin TVA



CAPITOLUL VI – ANEXE

Estimarea valorii chiriei. Clasament				
Elemente comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de ofertă /închiriere		500 €	360 €	500 €
Suprafața închiriabilă	50,00 mp	40 mp	36 mp	50 mp
Preț unitar ofertă / închiriere		12,50 €/mp	10,00 €/mp	10,00 €/mp
Tip comparabilă		ofertă	oferta	oferta
negociere		-250,00 €	-180,00 €	-250,00 €
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru ofertă		-6,3	-5,0	-5,0
Preț ajustat ofertă		6,25 €/mp	5,00 €/mp	5,00 €/mp
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Localizare	Eforie Nord, zona str. Mihail Kogălniceanu	Eforie Nord, zona piata	Eforie Nord, zona centrala	Eforie Nord, zona centrala, laturalnic
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Ajustare		-	-	0
Teren pentru parcare	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Trafic	convenabil	favorabil	favorabil	convenabil
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Ajustare		-	-	0
Suprafața închiriabilă	50,00 mp	40 mp	36 mp	50 mp
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Stare tehnică construcție	buna	buna	buna	buna
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Finisaje/dotari	medii	medii	medii	medii
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Utilități (en.el., apă, canalizare, gaz)	da/da/da/nu	da/da/da/nu	da/da/da/nu	da/da/da/nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Număr ajustări pozitive		0	0	0
Număr ajustări negative		2	2	0
Ajustare totală		-	-	0

Comparabile	Chirie	Comparabilitate totală	Ajustare totală
Comparabila 1	6,25 €	superioara	-
Comparabila 2	5,00 €	superioara	-
Comparabila 3	5,00 €	0	0



Chirie selectată	5,00 €
------------------	--------

V chirie per mp teren+cn	euro/mp	5,00 €	1,65 €
Contributie construcție	%	33	
Contributie teren	euro/mp	3,35 €	
V chirie mp teren	euro/mp	3,35 €	

Suprafață (mp)	Valoare chirie (€/mp/lună)	Valoare chirie (€/lună)	Valoare chirie (RON/lună)
50,00	3,35	167,50	851

6.1. OFERTE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE

Nr	Locație	Supr (mp)	Preț €	€/mp	link
1	Eforie Nord	40	500	12,5	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/eforie-nord-magazin-de-inchiriat-in-piata/1fi890220i007giedh373eg9eh22796d.html
2	Eforie Nord	36	360	10	https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-centru-eforie-nord-IDje9pP.html
3	Eforie Nord	50	500	10	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/i435i049e81d70h8df60g5f54797865d.html
4	Eforie Nord	35	400	11,42	https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-depozitare-eforie-nord-IDcT39A.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3
5	Eforie Sud	67	700	10,44	https://www.storia.ro/ro/oferta/afacere-la-cheie-magazin-alimentar-in-eforie-sud-zona-pe-vad-IDA0cT.html
6	Agigea	80	600	7,5	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/5741d4dg29317e90d371f04d3ef14g03.html

1.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/eforie-nord-magazin-de-inchiriat-in-piata/1fi890220i007giedh373eq9eh22796d.html>

Eforie Nord - Magazin de inchiriat in piata

6 000 EUR

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

Valabil din 4/21/2025 12:13:33 AM



1 / 3



Specificații

Suprafata utila

40 m²

Descriere

Eforie Nord, inchiriez spatiu comercial stradal, 40 m2.

Chirie pe sezon 6000 euro.

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 **Vizualizări: 576**

📄 **Raportează**



Bonciu Mihai

[Vezi toate anunțurile](#)

0722725494

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 [Adaugă fișier](#)

 **Mesaj**

Distribuie anunțul pe



2.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-centru-eforie-nord-IDje9pP.html>



PRIVAT ⓘ

Flo
Pe OLX din ianuarie 2014
Activ pe 10 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 177 0200

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Eforie Nord,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 24 aprilie 2025



Închiriez spatii comerciale CENTRU Eforie Nord

10 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 36 m²

DESCRIERE

Închiriez spatii comerciale in Eforie Nord, zona centrală la 2 minute de mers pe jos până la mare.

Spațiile sunt dotate cu apa, canalizare, curent 220/380 și toalete. Suprafața spațiilor este de 18 sau 36 mp.

Pentru mai multe detalii legate de preț sau altele vă rog să sunați la numărul din anunț.

ID: 294123173

Vizualizări: 677

🚩 Raportează

3.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/i435i049e81d70h8df60g5f54797865d.html>

Spațiu de închiriat

500 EUR

Constanța, Eforie Nord [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/24/2025 6:47:00 PM



Oprea Virgil

[Vezi toate anunțurile](#)

0730849379

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila

50 m²

Descriere

Închiriez spațiu comercial în Eforie Nord .
Zona centrală, 50 mp

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 10](#)

[🚩 Raportează](#)

4.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-depozitare-eforie-nord-IDcT39A.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>



PRIVAT ⓘ

 **Andrei**
Pe OLX din februarie 2016
Activ ieri la 15:04

Trimite mesaj

☎ 072 090 9805

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Eforie Nord, Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 26 martie 2025



Inchiriez spatiu comercial, depozitare Eforie Nord

400 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 35 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in orasul Eforie Nord.

400€/luna.

Alte detalii la telefon.

ID: 190436198

Vizualizări: 1426

 **Raportează**

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/afacere-la-cheie-magazin-alimentar-in-eforie-sud-zona-pe-vad-IDA0cT.html>**Afacere la cheie Magazin Alimentar în Eforie Sud zona pe vad****700 € /lună** **Eforie, Constanta****Serbancea Ionut Adrian**

Euro Land

0744 188 877**Spațiu comercial de închiriat** **65m²** **vitrină** **parcare** **acces asfaltat** **încălzire** **aer condiționat**

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

☒ magazin☒ servicii

Tip clădire:

centru comercial

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Caracteristici

Informații suplimentare:

mobilier

Siguranță:

☒ alarmă☒ zona împrejmuita☒ supraveghere video

Media:

☒ cablu tv☒ electricitate☒ internet☒ telefon☒ canalizare☒ apă curentă

Descriere

Se inchiriaza spatiu comercial in suprafata de 65mp cu destinatia de magazin alimentar in Eforie Sud.

Spatiul comercial este impartit astfel: vitrina la strada 5m. Spatiu comercial 50mp. Magazie 13mp. Bale 4mp.

Locatia a functionat pe timp indelungat ca si magazin alimentar, are vadul format de mai bine de 10ani.

Se preda totul la cheie utilat si mobilat exact cum se observa in imagini. Vitrine, rafturi etc.

Pretul este de 700Euro/Luna +comision agentie. Termen lung.

Mai puțin ^

ID: 8580607

 **Raportează**

6.

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/5741d4dg29317e90d371f04d3ef14g03.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/5741d4dg29317e90d371f04d3ef14g03.html)

Spațiu comercial de închiriat

600 EUR negociabil

● Telefon validat

📍 [Constanța, Agigea](#) 🗺️ [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/24/2025 11:38:24 AM



Gabi Seuleanu

[Vezi toate anunțurile](#)

0736142940

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila

80 m²

Descriere

Spațiu comercial de închiriat în Agigea centru parter 50m² și etaj 50m². Apă, curent, gaze, clădire independentă. 600 euro lună.

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ **Vizualizări: 26**

🚩 **Raportează**

6.3. FOTO Zona si teren analizat



Teren analizat



Str Gh Doja



vecinatati



6.4. ACTE**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRÂREA
nr. 81 din 31.03.2025**

privind aprobarea oportunității închirierii prin licitație a imobilului teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Gheorghe Doja nr. FN, în suprafață de 538 mp identificat cu I.E. 108215

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 alin. (1) și alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 173/29.07.2022 numărul de inventar 4715;
 - H.C.L. nr. 145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la H.C.L. nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
 - Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanța în dosarul 121011 din 14.05.2024 pentru imobilul cu I.E. 108215;
 - Terenul se află în zona de impozitare C - Eforie Nord.
- 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 aprobă oportunitatea închirierii prin licitație a imobilului teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Gheorghe Doja nr. FN, în suprafață de 538 mp identificat cu I.E. 108215.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 121011 din 14.05.2024 pentru imobilul cu I.E. 108215 rezulta că:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil teren;
- terenul este neîmprejmuit.

Destinația terenului este de spații verzi.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17.... 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

ROMANIA, jud. Constanța, Eforie Sud, nr. 1, tel. 0241 748633, fax 0341 733155, www.primariaeforie.ro



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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 108215, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Nord, Str. Gheorghe Doja, Nr. FN

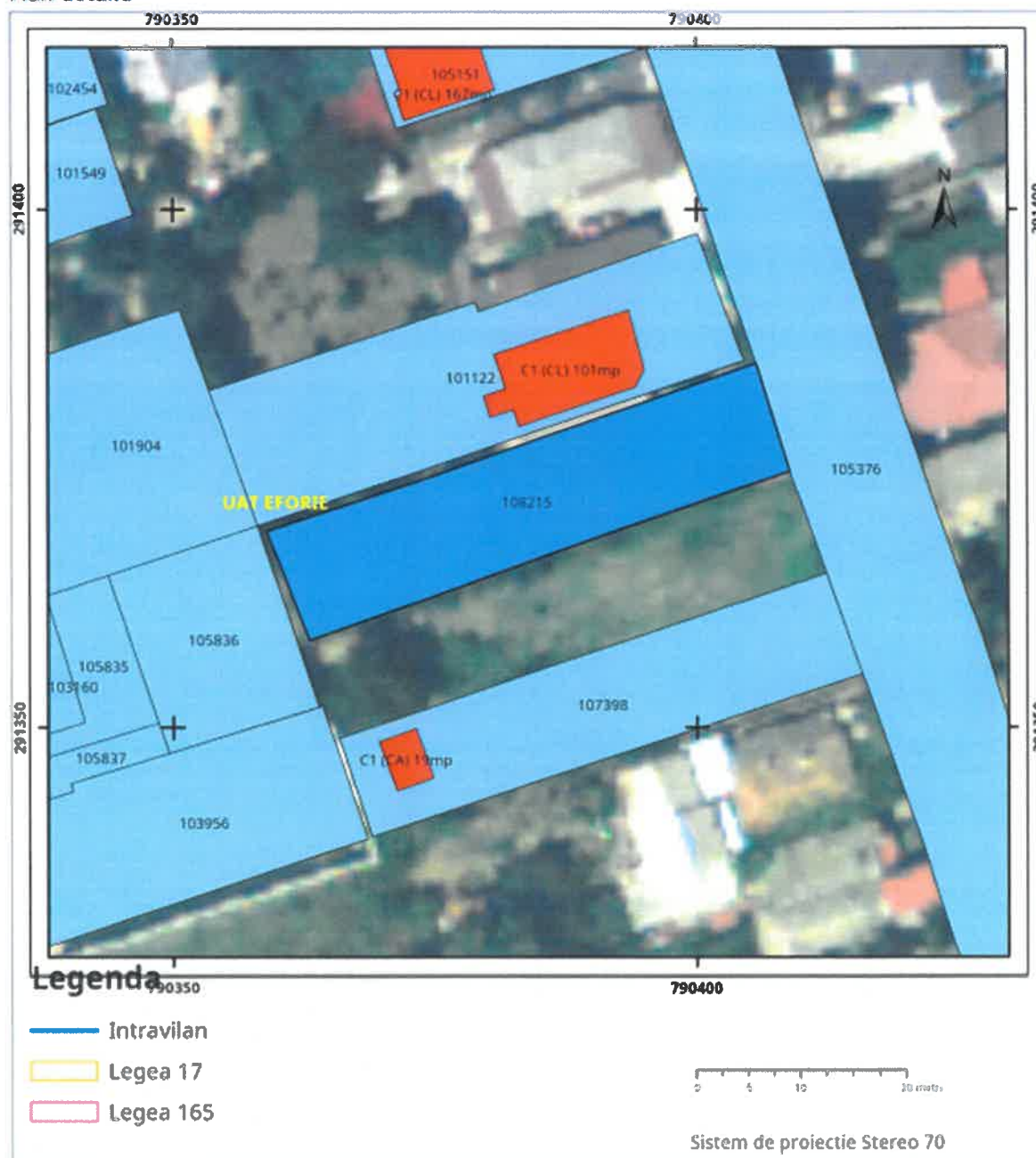
Nr. cerere	81855
Ziua	03
Luna	04
Anul	2025

Teren: 538 mp

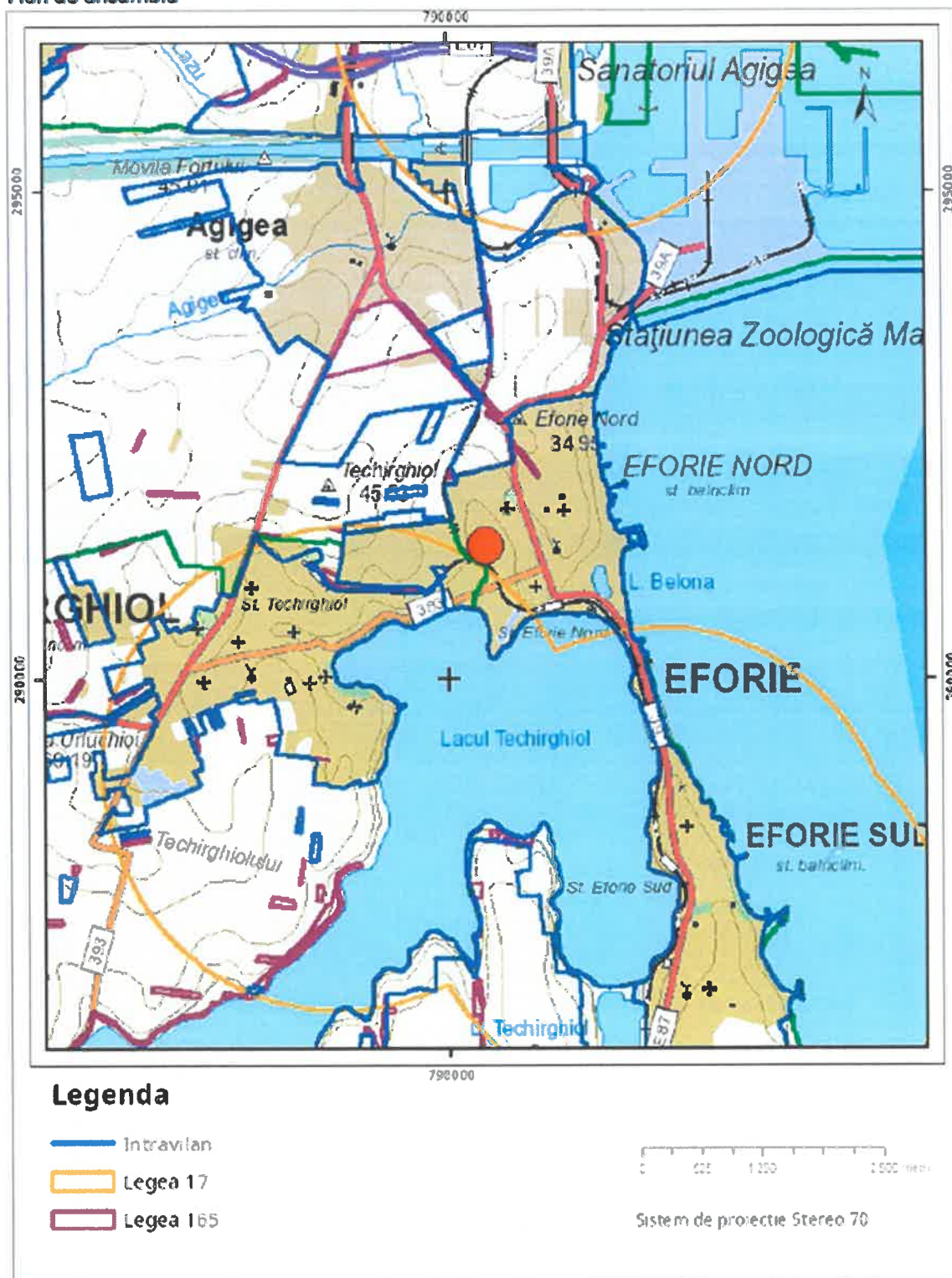
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 538mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-07-2024
Data și ora generării: 03-04-2025 12:57


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108215 Eforie

Nr. cerere	91844
Ziua	03
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare


A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Gheorghe Doja, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108215	538	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT CONFORM PAD

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
121011 / 14/05/2024		
Act Administrativ nr. 173, din 27/07/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 6135-2, din 04/03/2024 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 6562, din 06/03/2024 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 6135-2, din 04/03/2024 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

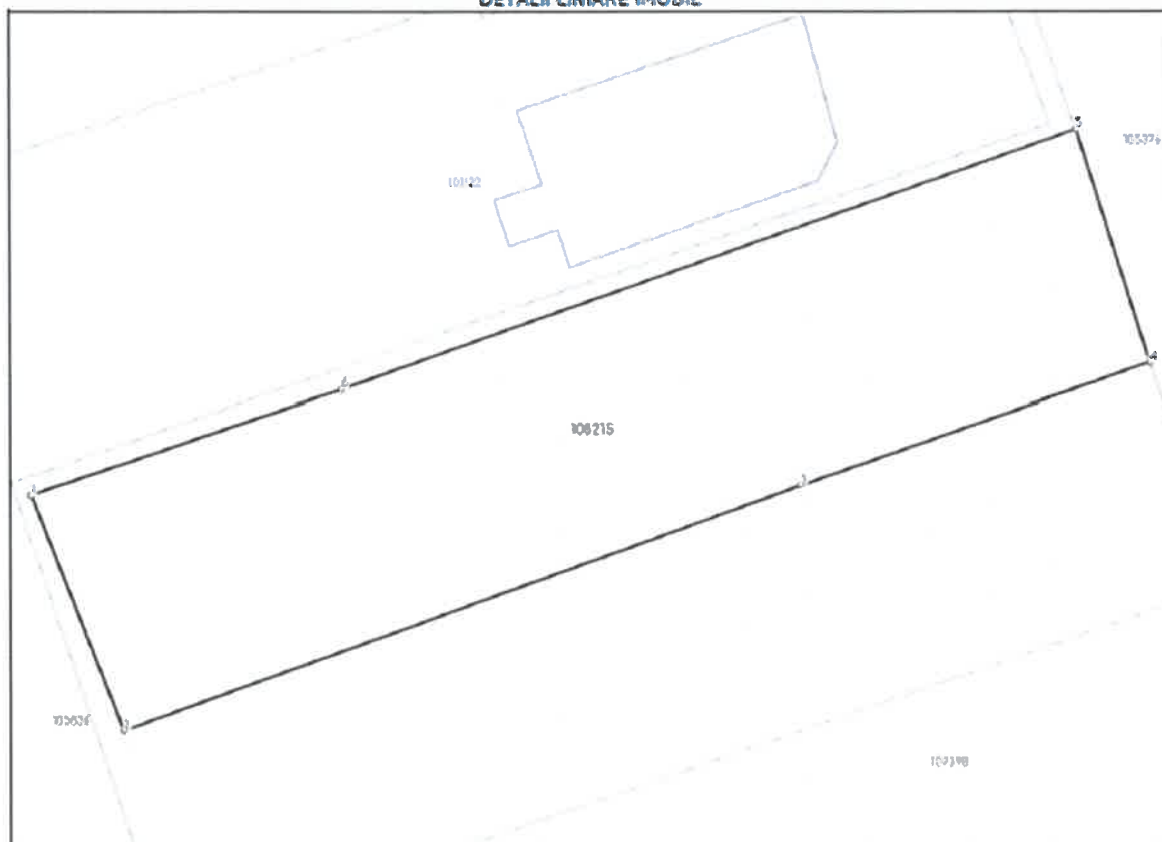
Carte Funciară Nr. 106215 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106215	538	IMOBIL IMPREJMUIT CONFORM PAD

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intre vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	538	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.283
2	3	32.24
3	4	16.546
4	5	10.9
5	6	34.868
6	1	14.685

Carte Funciară Nr. 108215 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

^{xxx} Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

^{xxx} 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,

03/04/2025, 12:54



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 130 din 07.04.2025

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. 10181 - 1 din 04.04.2025, Pentru Imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Nord, cod poștal 905350, strada GHEORGHE DOJA, nr. FN, identificat prin Cartea funciară 108215 EFORIE, având nr CAD. 108215

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în Intravilanul Localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea UAT ORAȘUL EFORIE conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108215 eliberat sub cerere nr. 81844/03.04.2025.
- 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 „arabil” conform extrasului de carte funciară nr. 108215 eliberat sub cerere nr. 81844/03.04.2025 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Imobilul este încadrat în zona IIC, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement, sport.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare C.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) - maxim 50% ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 1,2 ;
- Suprafața terenului : 538 mp conform acte și din măsurători.

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 130 DIN 07.04.2025

- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi cu spații verzi între ele. Construcțiile anexă se pot realiza numai în spatele construcției principale. Sunt interzise anexele din materiale combustibile a căror sarcină termică prin aprindere pot pune în pericol siguranța construcțiilor vecine.
- Regim de înălțime maxim trei niveluri : P+2E ;
- Aspectul exterior al construcțiilor : Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor cât și cea pietonală se realizează pe strada Gheorghe Doja 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 (sărmă ghimpată, etc.).
- Întrucât suprafața de teren este cuprinsă în Registrul spațiilor verzi al orașului Eforie, sunt admise doar construcții ușoare, provizorii, pe durata contractului de închiriere, precum și amenajări demontabile ale terenului.

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 :
ÎNCHIRIERE IMOBIL CU IE 108215 CONFORM HCL NR. 81/31.03.2025

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 130 DIN 07.04.2025

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

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, terenului/cău construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de înregistrare 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 ☐ telefonare
 - ☐ 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) dovezi privind achitarea taxelor legale: AC (0,5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor); GAR/VAR (0,05% din valoarea lucrărilor); Taxă record/branșament (18 lei/branșament).

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



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 **07.04.2025**

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. 130 DIN 07.04.2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 13614 din 09.05.2025

Catre
S.C. GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
Aleea Garofitei, nr. 3, bloc L79B, sc. B, et. --, ap. 23
Constanta

În conformitate cu prevederile contractului nr. 86021/29.04.2025 va solicitam sa
întocmiți rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul:

- HCL 215, 218, 284, 302 din 2023;
- HCL 238/2024;
- HCL 56, 57, 70, 81, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 107, 109, 122, 127, 128, 129
din 2025.

PRIMAR

Serbu Robert Nicolae

SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOCUMENTULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

Întocmit
INSPECTOR
NEGREA Claudiu

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748149, fax 0241 748979