



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

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL
NR. 349
DATA 13 / 11 / 2025

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Calugareni, nr. 52, in suprafata de 314,5 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354 si art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin (6) si art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 192/30.06.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren, cu exercitarea dreptului de preemtiune, catre Daduica Elena;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) proprietate privata a Orasului Eforie;
- Cererea nr. 23788/08.08.2025 a d-nei Daduica Elena prin care isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- Cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108039 si constructie cu nr. cadastral 108039-C1 inscrise in CF nr. 108039 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri deţinute de societăţile comerciale cu capital de stat, precum si pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- 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. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea de piata de 96 euro/mp fara TVA;
- 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 O.U.G. 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. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea de piata de 96 euro/mp fara TVA a terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Calugareni, nr. 52, in suprafata de 314,5 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea echitabila de 96 euro/mp fara TVA face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei.



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

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Calugareni, nr. 52, in suprafata de 314,5 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039 catre Daduica Elena (CNP 2510512131271).

Art. 4. Conform art. 364 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 96 euro/mp fara TVA .

Art. 5. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Daduica Elena (CNP 2510512131271). In caz contrar, prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea.

Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

Art. 7. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie.

Art. 8. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

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



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

R A P O R T

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului aferent locuintei situat in
Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Calugareni, nr. 52, in suprafata de 314,5 mp ce face parte
din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039

Prezentul PH a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354 si art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin (6) si art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 192/30.06.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren, cu exercitarea dreptului de preemtiune, catre Daduica Elena;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) proprietate privata a Orasului Eforie;
- Cererea nr. 23788/08.08.2025 a d-nei Daduica Elena prin care isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108039 si constructie cu nr. cadastral 108039-C1 inscrise in CF nr. 108039 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri deţinute de societăţile comerciale cu capital de stat, precum si pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- Raportul de evaluare intocmit de GECHO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea de piata de 96 euro/mp fara TVA;
- 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.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

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

Red I.S.M./ 2 ex.
noiembrie 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

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Calugareni, nr. 52, in suprafata de 314,5 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039

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. 354 si art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin (6) si art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 192/30.06.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren, cu exercitarea dreptului de preemtiune, catre Daduica Elena;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) proprietate privata a Orasului Eforie;
- Cererea nr. 23788/08.08.2025 a d-nei Daduica Elena prin care isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108039 si constructie cu nr. cadastral 108039-C1 inscrise in CF nr. 108039 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri deţinute de societăţile comerciale cu capital de stat, precum si pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- 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. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea de piata de 96 euro/mp fara TVA;
- 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 dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Calugareni, nr. 52, in suprafata de 314,5 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

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

Bl. Mamea

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2025

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 31543
IESIRE
Zi 31 Luna 10 An 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, s.a., s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

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

Comanda nr 29657 din 08.10.2025

1	S18.01	teren	Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360	162 mp	HCL 309/2023	constituire drept de suprafață cu titlu oneros
2	S18.02	teren	Loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 83C, jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 108182	58 mp	HCL 342/2024	propunere vânzare prin licitație publică
3	S18.03	teren	Loc. Eforie Sud, Str. Progresului, nr. 83D, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108195	265 mp	HCL 343/2024	propunere vânzare prin licitație publică
4	S18.04	teren	Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, IE 108270,	23 mp	HCL 12/2025	propunere vânzare
5	S18.07	teren	Eforie Nord, str. Ghiocelului, nr. 6, CP 905350, identificată cu I.E. 104508	300 mp	HCL 183/2025	propunere vânzare prin licitație
6	S18.08	teren	Eforie Nord, str. Apusului, nr. 5, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104052	398 mp	HCL 184/2025	propunere vânzare
7	S18.09	teren	Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanța, CP 905350, IE 108039	314,50 mp ind.	HCL 192/2025	propunere vânzare
8	S18.15	teren	Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, CP 905350, Jud. Constanța, IE 103997	17 mp	HCL 260/2025	propunere vânzare

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.

Director General

Dr. Ing. George Dogar

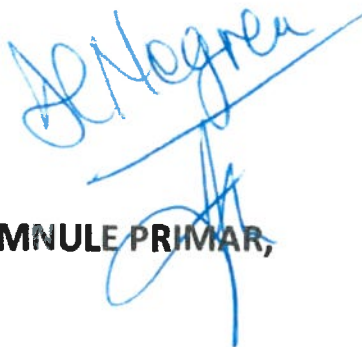
Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL

St. Manea

Județul CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 43788
IEȘIRE
Ziua 08 Luna 08 Anul 2025





DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa DĂNUICĂ ELENA,

cu domiciliul /sediul în EFORIE NORD STR CALUGĂRENI Nr 52

urmare primirii la data de 5-08-2025 a H.C.L. Eforie nr. 192

din data de **30.06.2025**, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren /
~~construcții~~) conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul
Administrativ.

Data

8.08-2025

Semnătura



DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE

TEL. 0740482616.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S18.09.25 / 16.10.2025

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN AFERENT LOCUINȚĂ, ÎN SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ DE 314,50 MP – DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 564 MP DIN MĂS. (571 MP DIN ACTE)

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. CĂLUGĂRENI, NR. 52, JUD. CONSTANTA, IE 108039

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 192/30.06.2025

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2025
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE.....	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 SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII ..	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	14
Pasul 3 – Analiza cererii.....	15
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	16
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	22
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI	22
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	32
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI	34



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanta, IE 108039, CP 905350, proprietate ce constă în **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 314,50 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte).**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea echitabilă**.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării cotei indivize aferente imobilului, conform HCL anexat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe a întregului teren.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte) - din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 314,50 mp** - situat în Loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanta, IE 108039, CP 905350, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	96,00 Euro/m²	488 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 15.10.2025 - 5,0879 Ron/Euro</i>		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2025, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanta, IE 108039, CP 905350, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte) - din care teren aferent locuință, în suprafața indiviză de 314,50 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanta, IE 108039, CP 905350, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte) - din care teren aferent locuință, în suprafața indiviză de 314,50 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, conform actelor puse la dispoziție, imobilul, **teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte)**, este proprietatea Orașului Eforie și a Dăduică Elena, astfel:

- **teren aferent locuință în suprafața indiviză de 314,50 mp** este proprietatea Orașului Eforie, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral;
- **teren în suprafața indiviză de 256,50 mp** este proprietatea Dăduică Elena cf. Extras CF anexat.

Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A30.1) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

“Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”

A30.2. *Valoarea echitabilă* cere estimarea *prețului* care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de *valoarea echitabilă*, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

A30.3. *Valoarea echitabilă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, *prețul* care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii echitabile* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi anumite elemente a

A30.4 Exemple privind utilizarea *valorii echitabile* includ:

(a) estimarea *prețului* care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece *prețul* pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de *prețul* care ar putea fi obținut pe piață, și

(b) estimarea *prețului* care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea *datoriei* aferente contractului de închiriere.

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

10.1 *Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare: (a) abordarea prin piață, (b) abordarea prin venit și (c) abordarea prin cost.*

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.10.2025.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 15.10.2025.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 15.10.2025: 1 Euro = 5,0879 lei

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

Simbol

Denumire

14.10.2025

EUR



Euro

5.0879

-0.0024

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 192/30.06.2025 emisă de CL Eforie
- Acte conform anexa

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

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

Informațiile utilizate sunt acurate, complete, de actualitate și transparente. În conformitate cu termenii de referință ai prezentului Raport de evaluare și cu metodele de evaluare aplicate, informațiile utilizate sunt relevante pentru evaluarea imobilului analizat.

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare; Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

❖ Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 2/2025, Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare de la data de 01 iulie 2025.

NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025. Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 4/2021 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 din 17 decembrie 2021, se abrogă la data de 1 iulie 2025.

❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR.

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

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

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

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în 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 luate 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.

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), sau a riscurilor legate de factori sociali (relațiile cu comunitatea etc.) ori de guvernanta (puterea instituțională, transparența etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

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

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

- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.

- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că terenul este liber de sarcini și de construcții. (V. 1.6). Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. MODELE DE EVALUARE

Un model de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori. Modelele de evaluare utilizate în prezentul raport sunt adecvate utilizării desemnate a evaluării și asigură concordanța cu datele de intrare. Modelele au fost elaborate intern și au fost testate pentru a se asigura că acuratețea rezultatului este adecvată pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și bunurile evaluate. Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în acestea.

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – Cadrul 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 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 314,50 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte).

Conform actelor avute la dispoziție, terenul este ocupat de construcții. Aceste construcții nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

Situația juridică actuală – **teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte)**, este proprietatea Orașului Eforie și a Dăduică Elena, astfel:

- **teren aferent locuință în suprafață indiviză de 314,50 mp** este proprietatea Orașului Eforie, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral;

- **teren în suprafață indiviză de 256,50 mp** este proprietatea Dăduică Elena cf. Extras CF anexat.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi prevederi HCL 192/30.06.2025, anexată și cap. I.1.6.

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 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legătură cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. Îmbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turistilor pe durata întregului an. Bazele de tratament din stațiune atrag anual un număr mare de turiști români și străini, oferindu-le tratamente moderne și cure folosind factorii naturali din zonă. Fiind o stațiune în continuă expansiune, Eforie Nord își schimbă 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 leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



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

PLAJA

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

CAZARE SI MASA

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



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbrina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol,

jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

DISTRACTIE SI RELAXARE

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

In concluzie:

Eforie Nord este o stațiune echilibrată, care oferă **turiștilor acces la plajă, tratamente balneare de calitate și facilități turistice diversificate**, într-un cadru mai puțin aglomerat decât marile stațiuni. Poate fi ideala pentru familii, seniori și cei interesați de relaxare și recuperare.

Eforie Nord este una dintre cele mai populare stațiuni de pe litoralul românesc, situată la 14 km sud de Constanța, între Marea Neagră și Lacul Techirghiol. Stațiunea combină turismul de relaxare cu cel balnear, fiind funcțională tot timpul anului. Plajele sale largi și cu intrare lină în apă atrag în special familii și seniori. Activitatea economică este concentrată în sezonul estival (iunie–septembrie), dar există potențial de extindere a sezonului prin turism de sănătate. Accesul este facil pe DN39 și calea ferată Constanța–Mangalia.

Clasament orientativ al stațiunilor de pe litoralul românesc (2025)

Loc	Stațiune	Puncte forte
1	Mamaia	Infrastructură modernă, viață de noapte, plaje largi
2	Eforie Nord	Balnear + turism familial, tratamente, acces facil
3	Neptun-Olimp	Natură, păduri litorale, hoteluri renovate
4	Vama Veche	Comunitate alternativă, turism cultural, plaje libere
5	Saturn	Liniște, tratamente balneare, plaje curate
6	Costinești	Populară în rândul tinerilor, prețuri mici
7	Jupiter	Relaxare, hoteluri pentru familii
8	Mangalia	Port turistic, tradiție balneară, transport feroviar

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerata mediană de vest in loc. Eforie Nord, într-o zona mixtă rezidențială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, la o distanță de

aproximativ 400 ml pe șosea față de DN Constanța-Mangalia (str. Traian) și la aproximativ 450 ml față de str. 23 August.

Accesul: se realizează din str. Călugăreni.

Pe străzile din zonă traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; în sezonul estival, în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mai ridicat.

În zonă sunt amplasate: preponderent spații rezidențiale precum și câteva spații turistice/comerciale 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 orașului.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediană de vest a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la str. Călugăreni.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre DN și obiectivele principale; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este în principal rezidențială.

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

Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită **din teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măs. (571 mp din acte)** din care **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 314,50 mp**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la str. Călugăreni.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană mediană a loc. Eforie Nord, zonă preponderent rezidențială, dar și turistică/comercială.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană de vest a loc. Eforie Nord, cu drumuri de acces asfaltate. În zonă se află preponderent proprietăți rezidențiale, dar și spații turistice/comerciale.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută în extrasezon, mai ridicată pe perioada sezonului estival.

- Pe teren există o construcție ce nu face obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană a orașului într-o zonă preponderent rezidențială, cu un ambient civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. Călugăreni
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	suprafață totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte)
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Călugăreni
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană de vest a localității Teren ocupat de construcții (v. 1.10)
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

Oferta este scăzută, existând puține terenuri libere în zona analizată, lângă sau în zone similare.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	564	500	752	1.147	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	90,00	123,67	100,00	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	7 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Călugăreni	Eforie Nord zona str. Mărăști	Eforie Nord, zona str. Bucegi	Eforie Nord zona str. Daliei	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	564	500	752	1.147	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	regulată/ d- 17,05 ml	regulată/d- 16 ml	regulată/ d- 28,29 x 25,77 ml	regulată/ d- 28 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 88 și 120 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliar.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piața este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte) situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanța, IE 108039, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (propoția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea echitabilă poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre

vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a conditiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. Călugăreni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Mărăști, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Bucegi, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Daliei, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 564. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în

calcul pentru comparabila 2 este -1,0% deoarece are suprafața de 752 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2,0% deoarece are suprafața de 1147 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

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

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 17,05 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/d- 16 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 28,29 x 25,77 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2% deoarece are forma regulată/ d- 28 ml.

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

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	96,00 Euro/m ²	488 Ron/m ²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 15.10.2025 - 5,0879 Ron/Euro</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a fi aplicat/suficiente date de piata.

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat / suficiente date de piata.

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	96,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte), (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 314,50 mp) situat în Loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanța, IE 108039, CP 905350, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	96,00 Euro/m ²	488 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 15.10.2025 - 5,0879 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	564,00	500	752	1.147
preț ofertă/vânzare (€/mp)		90,00	123,67	100,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă -5,0%	ofertă -5,0%	ofertă -5,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-4,5	-6,2	-5,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		85,50	117,49	95,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		85,50	117,49	95,00
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		85,50	117,49	95,00
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		85,50	117,49	95,00
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		85,50	117,49	95,00
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		85,50	117,49	95,00
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	7 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	1,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	1,2	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		85,50	118,66	95,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Călugăreni	Eforie Nord zona str. Mărăști mai slab	Eforie Nord, zona str. Bucegi mai bun	Eforie Nord zona str. Daliei mai slab
comparativ cu subiectul				
cuantum ajustare (%)		10,0%	-10,0%	5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		8,6	-11,9	4,8
PREȚ AJUSTAT €/mp		94,1	106,8	99,8
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	564,00	500,00	752,00	1.147,00
Diferență suprafață		-64,0	188,0	583,0
cuantum ajustare (€/mp)		0	-1	-2
cuantum ajustare (%)		0,00%	-1,00%	-2%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 17,05 ml	regulată/d- 16 ml	regulată/ d- 28,29 x 25,77 ml	regulată/ d- 28 ml
cuantum ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-2,00%
cuantum ajustare (€/mp)		0	-6	-2
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0,0%	-6%	-4%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0,00	-7,12	-3,80
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	94,00	100,00	96,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	8,6 €	20,2 €	8,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	10,00%	17,16%	9,00%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	96,00 €			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafata	Preț (€)	Preț/ mp	Site	Data
1	Eforie Nord, str. Marasesti – str. IG Duca (v. poz. 38)	500	45.000	90	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-statiunea-eforie-nord/906hdfhe0gg67h5fd61h4g7680dgg808.html	octombrie 2025
2	Eforie Nord, str. Bucegi	752	93.000	123,68	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ	martie 2025
3	Eforie Nord, zona cartier nou, Daliei	1.147	114.700	100	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/anunturi-vanzari-terenuri-in-eforie-nord/570dg60i08857e31dhdi341475963f2h.html	octombrie 205
4	Eforie Nord – Camping Sincai	513	45.144	88	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html	august 2025
5	Eforie Nord, str. Daliei	700	71.000	101,43	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-700mp-251030541	martie 2025

Comparabila 1

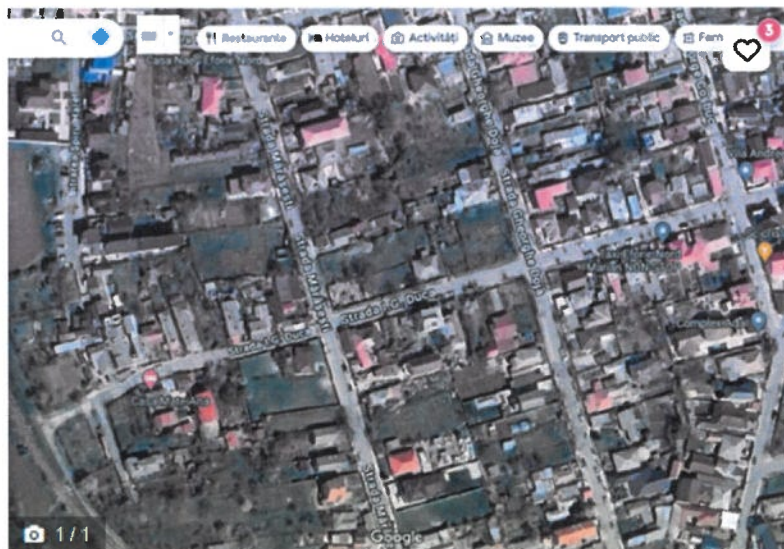
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-statiunea-eforie-nord/906hdfhe0gg67h5fd61h4g7680dgg808.html>

Teren Statiunea Eforie Nord

45 000 EUR

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

Valabil din 10/13/2025 9:44:28 AM



● Telefon validat

Adrian

[Vezi toate anunțurile](#)

0752194794

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Specificații

Descriere

De vanzare teren intravilan in Statiunea Eforie Nord avand o suprafata de 500mp si se poate da pana la 800mp cu deschidere de 16ml la strada asfaltata avand toate utilitatile. Pretul de vanzare este de 90 euro mp iar pentru mai multe detalii contactati agentul mobilier Adrian la nr. 0752194794

ID anunț: 1736515749

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 383](#)

[📄 Raportează](#)

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ>



Vanzare Teren pe colt Eforie Nord 751 mp.

93 000 € 124 €/m²

Strada Bucegi, Eforie, Constanta



Alin Ungureanu

Meridius Intermed

0735 839 751

Teren de vânzare

751.96m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	751.96 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

se oferă spre Vânzare un Teren în suprafață de 751.960 mp. în Eforie Nord cu vecini care susțin la modul constructiv ideea realizării unei clădiri noi pe acest teren de către noul Proprietar.

Terenul este situat la intersecția străzii Bucegi cu strada I. G. Duca în cartierul nou situat în zona intrării în oraș din direcția Constanta (vezi a doua imagine cu poziționarea pe harta).

Coeficientii urbanistici de construire ai terenului conform reglementărilor generale de informare sunt POT 50%
CUT 1.5% și regim înălțime p+4.

* menționăm faptul că un Certificat de Urbanism nou la zi va fi gata în perioada imediat următoare.

Terenul deține toate atuurile necesare unei noi construcții cu arhitectura moderna cu un grad sporit al potențialului investițional prin Prețul cerut pe Teren și forma perfectă și dubla deschidere la cele 2 strazi menționate anterior.

Dintre caracteristicile terenului se subliniază:

unic Proprietar Vanzător.

dimensiunile celor 4 laturi și forma dreptunghiulară ce permit amplasarea noii clădiri fara nici o constrângere creeata de vecinatatile sale.

utilitățile trase la limita terenului respectiv gaz, canalizare, apa și curent.

distanța mică fata de DN cu ieșire și direcție către plaja Eforie Nord dar și poziția în sine a terenului pe o stradă secundară ne traficată intens a cartierului locuit permanent din care face parte Terenul.

vecinatatile bune, locuințele din jur cu regim rezidențial și distanțate fata de limita de proprietate, accesul direct pe strada urbană asfaltată și către bulevardul principal facilitățile comerciale din jur scoli magazine creează o imagine generală clară a Terenului.

În condițiile acestea Terenul oferă posibilitatea realizării fără constrângeri a unei construcții rezidențiale noi, cu forma și designul dorit de noul Proprietar dar și posibilitatea de a beneficia totodată de o zonă de relaxare generoasă în curtea mare a noii clădiri.

Pentru alte informații, acte și detalii apălați Agentul Exclusiv al Proprietății la telefon Whatsapp [Contactează Alin](#).

Mai puțin ^

ID: 9228079

 **Raportează**

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/anunturi-vanzari-terenuri-in-eforie-nord/570dg60i08857e31dhd341475963f2h.html>

Anunturi vanzari terenuri in Eforie Nord

100 EUR

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

Valabil din 10/16/2025 8:49:49 PM



1/6



Telefon validat



Murtaza Negivetin
Vezi toate anunțurile

0752102222

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj



Specificații

Descriere

Cod vt 2 Exclusivitate Agentia Euroempire Imobiliare ofera la vanzare teren situat in statiunea in Eforie Nord zona cartierul nou,avand o suprafata de 1147 mp ,cu o deschidere de 28 ml la strada Daliei ,utilitati,strada asfaltata,cadastru si intabulare pret 100 euro/mp

ID anunț: 1686669068

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 557](#)

[📄 Raportează](#)

Alte oferte:

4.

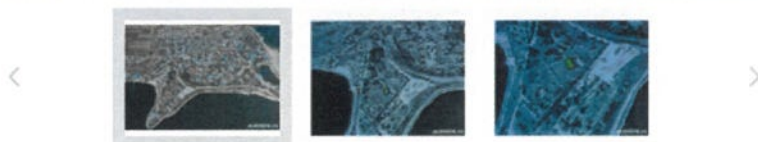
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html>

Teren de vanzare la mare in Eforie Nord

88 EUR negociabil

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

Valabil din 8/5/2025 9:02:49 AM



Specificații

Suprafata terenului 513 m²

Cod de identificare 906

Descriere

Vand teren la mare in suprafata de 513 mp, front stradal 18 m, in Eforie Nord, intravilan, in proximitatea Lacului Techirghiol (la cca 100 m distanta de lac, in incinta fostului Camping Sincai), intravilan, intabulat, liber de sarcini, constructibil, cu toate taxele si impozitele platite la zi, unic proprietar.

Pret vinzare 45,000 Eur (88 Eur mp) negociabil. Numai oferte serioase.

Tel:

ID anunt: 18821967

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 720](#)

[📄 Raportează](#)

☑ Telefon validat



Petre

[Vezi toate anunțurile](#)

0722784513

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



5.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-700mp-251030541>

Teren 700mp Eforie Nord

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

101,43 €/mp

71.000 €

Rata de la 1.57% RON/lună [simulează credit](#)



Marian Constantin
Director
IMPACT 2000 SRL

0767142000
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează

Raportează anunț

Descriere

Agentia Imobiliara Impact 2000

Va propune spre vanzare teren intravilan in Eforie Nord in suprafata de 700 mp situat avand Certificat de urbanism . Regim de inaltime P+3 . Terenul este curat . COT 40% pentru locuinte si locuinte cu dotari la parter 50% . Toate utilitatile in fata terenului.

Vizionarea se va putea face un urma semnarii unui contract de vizionare.

Pentru alte relatii si informatii va rog sunati la tel: [0767142000](tel:0767142000) [Apelează acum](#)

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XDPH0302E

Actualizat în: 16.01.2025

Suprafață teren:

700 mp Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

UTILITĂȚI GENERALE

COMISION

Utilitati in zona

2%

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





Evaluare teren, aferent locuință, în suprafață indiviză de 314,50 mp din suprafața totală de 564 mp
Loc. Eforie Nord, Str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanța, IE 108039
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI







7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRĂREA****nr. 192 din 30.06.2025**

privind aprobarea oportunității vânzării terenului aferent locuinței din cadrul imobilului situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52

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;
- Cererea nr. 2509/03.02.2025 depusă de Dăduică Elena;
- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 226/18.06.1999;
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 421/09.05.2024-BIN Joita Botezatu ;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, completată prin H.C.L. nr. 49/30.03.2023, Anexa 1, nr. inventar 4795;
- cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108039 și construcție cu nr. cadastral 108039-C1 înscrise în CF nr. 108039 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1999 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 3/2017;
- Prevederile art.354, 355, 363 alin (1) și 364 alin (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării directe a terenului aferent locuinței din cadrul imobilului situat în loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, în suprafață de 314,5 mp - domeniu privat al Orașului Eforie, ce face parte din terenul identificat cu nr. cadastral 108038 înscris în CF nr. 108039 Eforie, către Dăduică Elena (CNP 2510512131271).

Art. 2. Proprietarul construcției situate pe teren va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin (2) din O.U.G. nr.57/2019, acesta urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării, respectiv a hotărârii consiliului local.

Art.3. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare a terenului specificat la art.1.

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748633, fax 0341733155, www.primarieeforie.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...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





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108039 / UAT Eforie

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

STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900687 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cerere	160062
Ziua	18
Luna	09
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru**

Imobil număr cadastral 108039 / UAT Eforie

TEREN Intravilan

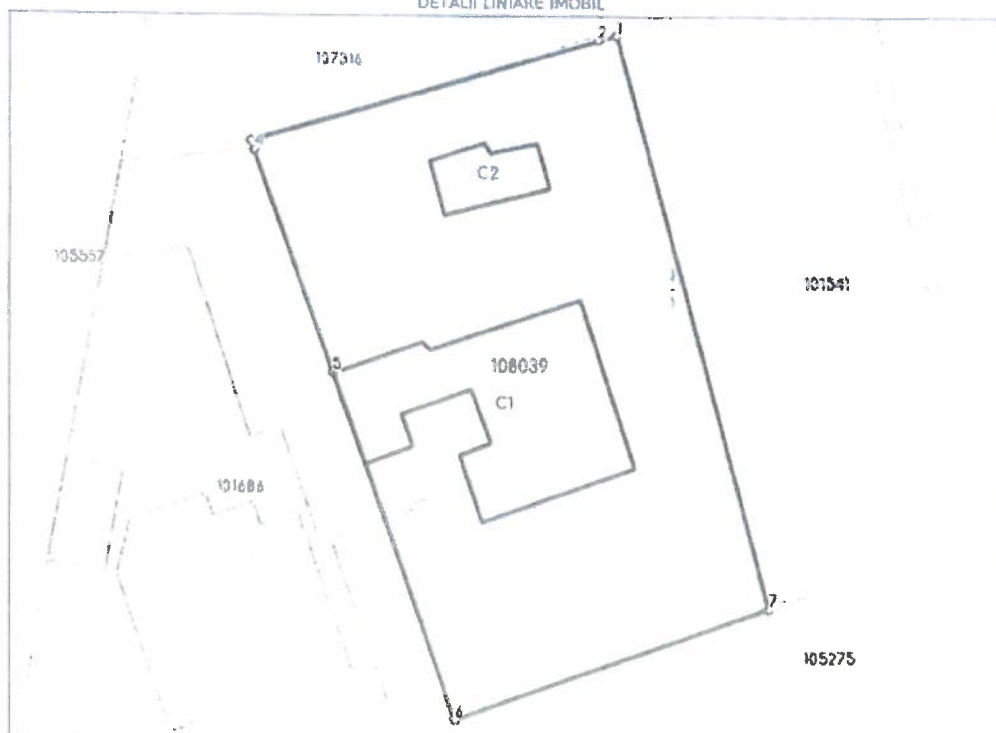
Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Calugareni, Nr. 52, Jud. Constanta

Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Observatii / Referinte
108039	564	Imobilul este imprejmuit de gard de lemn intre pct. 1-2; gard de lemn si constructie vecina intre pct. 2-3; constructie vecina intre pct. 3-4; gard de plasa intre pct. 4-5-6-7; neimprejmuit intre pct. 7-1, conform PAD

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

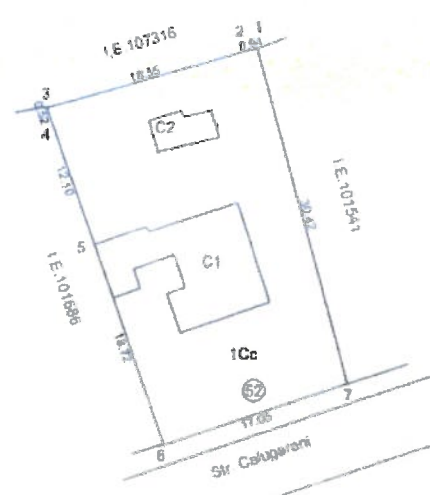


Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108039 / UAT Eforie
Incadrare în zonă
scara 1:500



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

Pagina 2 din 3

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500			
Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :	
108039	564	Eforie Nord, Str. Calugareni, Nr. 52	
Cartea Funciara nr.		UAT: Eforie	
fost nr. cad. 11 291337.740 (LOT 681 ESCB)			
			
291283.615			
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	564	Imobilul este imprejmuit de gard de lemn intre pct. 1-2; gard de lemn si constructie vecina intre pct. 2-3; constructie vecina intre pct. 3-4; gard de plasa intre pct. 4-5-6-7; neimprejmuit intre pct. 7-1.
Total		564	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	91.9	Locuinta-Parter. Supraf. constr. desf. = 91.9 mp. Nu detine Certificat de Performanta energetica.
C2	CA	15.3	Magazie - Parter. Supraf. constr. desf. = 15.3 mp. Nu detine Certificat de Performanta energetica.
Total		107.2	
Suprafata totala masurata a imobilului = 564 mp Suprafata din acte = 571 mp			
Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN Certificat de Autorizare Seria MB nr. 0852/11.08.2009 Categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea		Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată si atribuirea numarului cadastral. Data: Mirela Stoian Digitally signed by Mirela Stoian Date: 2023.09.18 10:24:11 +0200	
15.09.2023 BIZIRU CRISTIAN- STEFAN Digitally signed by BIZIRU CRISTIAN- STEFAN Date: 2023.09.18 09:50:31 +03'00'		D. 160062/2023	

Cod verificare



100156690043

Încheiere Nr. 160062 / 18-09-2023

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

Dosarul nr. 160062 / 18-09-2023

ÎNCHIEIERE Nr. 160062

Inspector: MIRELA STOIAN

Registrator: MADALINA IONESCU

Asistent registrator: CARMEN BEATRICE ALBU

Asupra cererii introduse de IONESCU PAULINA privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Notarial nr.Certificat de Legatar nr. 36/26-11-2012 emis de BNP Ghica Livia;
- Act Administrativ nr.HCL nr. 49/30-03-2023 emis de Oras Eforie;
- Act Administrativ nr.Adresa nr. 25268-1 AI/14-09-2023 emis de Oras Eforie;
- Act Notarial nr.Declaratie nr. 788/28-11-2023 emis de BIN Diana-Manea-Vechiu;
- Act Notarial nr.Act de Vanzare-Cumparare nr. 641/02-02-1966 emis de Notariatul de Stat al regiunii Dobrogea;
- Act Notarial nr.Încheiere de Rectificare nr. 09/28-06-2023 emis de BIN Ghica Livia;
- Act Administrativ nr.Adeverinta nr. 1866/10-12-2012 emis de SC "UTIL SERV'96" SRL;
- Act Administrativ nr.Decizia nr. 318/26-06-1973 emis de Consiliul Popular Constanța;
- Act Administrativ nr.HCL nr. 38/27-02-2020 emis de Oras Eforie;
- Act Administrativ nr.Contract de Vanzare-Cumparare nr. 226/18-06-1999 emis de SC "UTIL SERV'96" Eforie;
- Act Administrativ nr.Certificat de Nomenclatura stradala nr. 25268-1 NP/14-09-2023 emis de Oras Eforie;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

- Se respinge capatul de cerere cu privire la întabularea dreptului de proprietate asupra construcției C2 - magazie conform prev. art. 37 alin. 1 și 2 din Legea nr.7/1996 rep. întrucât există neconcordanță cu privire la suprafața acesteia din c.v/c nr. 226/1999 (6,78 mp) și cea din documentația cadastrală (15 mp) și certificatul fiscal (magazie 20 mp - an edificare 2013; magazie 12 mp - an edificare 2013).

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108039

incheiere Nr. 160062 / 18-09-2023

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (DOMENIU PRIVAT) asupra terenului in suprafata de 314,5 mp mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108039 UAT Eforie;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE asupra terenului in suprafata de 256,5 mp si constructia C1 mod dobandire succesiune in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1, A1.2 in favoarea IONESCU PAULINA, sub B.2 din cartea funciara 108039 UAT Eforie,

- Se respinge capatul de cerere privind intabularea dreptului de proprietate asupra constructiei C2 magazine in temeiul disp.art.37 al.1 din Legea nr.7/1996 rep. asupra A.1, A1.1 sub B.3 din cartea funciara 108039 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica pãrtilor:

BIZIRU CRISTIAN STEFAN
ORAS EFORIE
IONESCU PAULINA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

03-04-2024

Registrar,

MADALINA IONESCU

Asistent Registrador.

CARMEN BEATRICE ALBU

Inspector

MIRELA STOIAN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 77/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^{*)} Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPJ

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108039 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Terla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	564			Imobilul este imprejmuit de gard de lemn între pct. 1-2; gard de lemn și construcție vecina între pct. 2-3; construcție vecina între pct. 3-4; gard de plasa între pct. 4-5-6-7; neimprejmuit între pct. 7-1.
	TOTAL:		564			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108039-C1	construcții de locuințe	92	Cu acte	Locuința-Parter. Supraf. constr. desf. = 91.9 mp. Nu detine Certificat de Performanță energetică.
A1.2	108039-C2	construcții anexa	15	Cu acte	Magazie - Parter. Supraf. constr. desf. = 15.3 mp. Nu detine Certificat de Performanță energetică.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	0.939
2	3	18.551
3	4	0.517
4	5	12.105
5	6	18.725
6	7	17.05
7	1	30.421

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 10-11-2023

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

Consilier/Inspector de specialitate,

MIRELA STOIAN



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108039 Eforie

Nr. cerere 118783
Ziua 10
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100167022711



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str. Calugăreni, Nr. 52, Jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
AJ	108039	Din acte: 573 Masurata: 564	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit de gard de lemn între pct. 1-2; gard de lemn și construcție vecină între pct. 2-3; construcție vecină între pct. 3-4; gard de plasa între pct. 4-5-6-7; neîmprejmuit între pct. 7-1, conform PAD

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108039-C1	Loc. Eforie Nord, Str. Calugăreni, Nr. 52, Jud. Constanța	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 92 mp; Locuința-Parter. Supraf. constr. desf = 91.9 mp. Nu deține Certificat de Performanță energetică

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
160062 / 18/09/2023	
Act Administrativ nr. HCL nr. 38, din 27/02/2020 emis de Oras Eforie; Act Administrativ nr. Decizia nr. 318, din 26/06/1973 emis de Consiliul Popular Constanța; Act Administrativ nr. Adresa nr. 25268-1 AI, din 14/09/2023 emis de Oras Eforie; Act Administrativ nr. HCL nr. 49, din 30/03/2023 emis de Oras Eforie; Act Administrativ nr. Certificat de Nomenclatură stradala nr. 25268-1 NP, din 14/09/2023 emis de Oras Eforie;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PRIVAT) asupra terenului In suprafata de 314,5 mp, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE
118783 / 10/05/2024	
Act Notarial nr. 421, din 09/05/2024 emis de Botezatu Joita;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ca bun propriu, asupra terenului in suprafata de 256,5 mp si constructia C1., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DĂDUICĂ ELENA

C. Partea III. SARCINI

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

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

Pagina 1 din 3

Scărilor pentru informare on-line la adresa e-pay.ancp.ro

Formular de cerșutarea 3

Carte Funciară Nr. 108039 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.939
2	3	18.551
3	4	0.517
4	5	12.105
5	6	18.725
6	7	17.05
7	1	30.421

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 447 RON, -Chitanța externă nr.1139041/09-05-2024 în suma de 447, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

14-05-2024

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

ALINA CRISTEA

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

Cod verificare



100167022711

Incheiere Nr. 118783 / 10-05-2024

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

Dosarul nr. 118783 / 10-05-2024

INCHEIERE Nr. 118783

Registrator: DIANA VASU

Asistent registrator: ALINA CRISTEA

Asupra cererii introduse de DĂDUICĂ ELENA privind Intabulare sau inscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.421/09-05-2024 emis de Botezatu Joita;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 447 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța externă nr.1139041/09-05-2024 în suma de 447

pentru serviciul având codul 232

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108039, înscris în cartea funciara 108039 UAT Eforie având proprietarii: ORAȘ EFORIE în cota de 1/1 de sub B.1, IONESCU PAULINA în cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE, ca bun propriu, asupra terenului în suprafața de 256,5 mp și construcția C1, mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 în favoarea DĂDUICĂ ELENA, sub B.4 din cartea funciara 108039 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

BOTEZATU JOITA

DĂDUICĂ ELENA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

21-05-2024

DIANA VASU

ALINA CRISTEA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE, nr. 679/2016 și (reg) 180/2012
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa: www.ancpi.ro/se/dex/eu

Pagina 1 din 2