

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de **398 mp** situat in Eforie **Nord**, **str. Apusului nr. 5, identificat cu I.E. 104052**

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar **311 (345,14 mp) si 3455 (52,86 mp)** din anexa 1 la HCL nr. 72/28.02.2025
- HCL **184/30.06.2025** prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. **22871/31.07.2025**
- 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** din **31.10.2025 (pozitia 6)** ce stabileste valoarea echitabila de **120** euro/mp fara T.V.A
- 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 OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1.

Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. **31543** din **31.10.2025 (pozitia 6)** ce stabileste valoarea echitabila de **120** euro/mp fara T.V.A pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **Nord**, **str. Apusului nr. 5** in suprafata de **398 mp** in scris in cartea funciara **104052**.

In Art. 1 din HCL 184/30.06.2025 in loc de *Puscasu Iulian* se va citi *Puscasu Lucian*.

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

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord str. **Apusului nr. 5** in suprafata de **398 mp** in scris in cartea funciara **104052** catre **Puscasu Lucian (CNP 1540722131293)**

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de **120** euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

Daca imobilul constructie aflate pe acest teren este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Puscasu Lucian.

In caz contrar , prezenta hotarire 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 hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.
Noiembrie 2025

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 398 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului nr. 5, identificat cu I.E. 104052

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 311 (345,14 mp) si 3455 (52,86 mp) din anexa 1 la HCL nr. 72/28.02.2025
- HCL 184/30.06.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. 22871/31.07.2025
- 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 din 31.10.2025 (pozitia 6) ce stabileste valoarea echitabila de 120 euro/mp fara T.V.A
- 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

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 398 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului nr. 5, identificat cu I.E. 104052

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 398 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului nr. 5, identificat cu I.E. 104052

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 311 (345,14 mp) si 3455 (52,86 mp) din anexa 1 la HCL nr. 72/28.02.2025
- HCL 184/30.06.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. 22871/31.07.2025
- 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 din 31.10.2025 (pozitia 6) ce stabileste valoarea echitabila de 120 euro/mp fara T.V.A
- 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 S.A.D.P.P. este favorabil.

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
11.2025

Al Negre
Ateinte la art
din HCL → Puscasu
Lucian

Județul Constanța
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 2871
IEȘIRE
Ziua 31 Luna 07 Anul 2020

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa

PUSCASU LUCIAN

cu domiciliul /sediul în CONSTANȚA STR. MANUOI NICOLAE NR 7

urmare primirii la data de 29.07.2025 a H.C.L. Eforie nr. 184

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

31.07-2025

Semnătura

PUSCASU LUCIAN

[Semnătură]

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S18.08.25/16.10.2025

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 398 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. APUSULUI, NR. 5, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 104052

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 184/30.06.2025

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 societății de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, Jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ LA EVALUARE	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
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	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	13
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 cererilor	15
Pasul 4 – Analiza ofertelor	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	22
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	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. AMPLASAMENT	35
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	37



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 5, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104052, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 398 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este valoarea de piață.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 398 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 5, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104052, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	120,00 Euro/m ²	611 Ron/m ²
Valoare totală	47.800 Euro	243.202 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0879 Ron/Euro		
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, cu aut. nr. 0117/2025, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 5, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104052, proprietate ce constă în **Teren Intravilan cu suprafața de 398 mp**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 5, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104052, compusă din **Teren Intravilan cu suprafața de 398 mp**. Pe teren există o construcție proprietatea Puscasu Lucian conform acte puse la dispoziție, construcție care nu face obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **Teren intravilan cu suprafața de 398 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

La data evaluării, imobilul era concesionat de către Puscasu Lucian, conform Extras de carte funciară pus la dispoziție.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

10. Introducere

10.1 Evaluatorul *trebuie* să ia în considerare *abordările în evaluare* adecvate și relevante. Pentru estimarea *valorii* în conformitate cu *tipul valorii*, se pot aplica una sau mai multe *abordări în evaluare*. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în *evaluare*:

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

20.3. 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. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 184/30.06.2025
- 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 considerate 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 a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR;

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.

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 considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

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

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

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.

- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru

descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

- 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 guvernare (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 și în HCL: teren intravilan – curți construcții, în ipoteza liber de construcții, și liber de sarcini. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 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 Intravilan cu suprafața de 398 mp;

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie. La data evaluării, conform documente puse la dispoziție, terenul era concesionat în favoarea Puscasu Lucian. Pe teren există o construcție proprietatea Puscasu Lucian conform acte puse la dispoziție, construcție care nu face obiectul analizei prezentului raport de evaluare

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții.

Totodată s-au avut în vedere prevederile HCL anexate. Vezi cap. 1.10 și prevederi HCL 184/30.06.2025, anexate.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce 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 infatisarea de la an la an. Pe lângă hotelurile și terasele cu renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să îndeplinească nevoile turistilor.



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



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

PLAJA

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

CAZARE SI MASA

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

Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila 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 oraşului Eforie mai exista si spatii 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 Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si

namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, sali de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salină cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Eforie Nord funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozile, obezitatea, bronhopneumopatiile, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapia, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, băile cu plante și uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Eforie Nord include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

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

În 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 ideală 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 cea periferică de sud-vest a localității Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol, o zonă rezidențială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se consideră că se realizează din str. Apusului (în Planul de amplasament și delimitare a imobilului este menționat doar „stradă”).

Pe str. Apusului traficul rutier este de nivel scăzut, la fel și cel pietonal și poluarea fonică. Pe perioada sezonului estival acestea sunt ușor mai ridicate.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și turistic.

Avantajele zonei sunt amplasarea pe malul Lacului Techirghiol, distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia prin DJ 383.

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 periferică de sud-vest a loc. Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol. Proprietatea se consideră că are deschidere la str. Apusului.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială și turistică.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 398 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și se consideră că are deschidere la str. Apusului.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană periferică de sud-vest a ors. Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol, într-o zonă rezidențială și turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică de sud-vest, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren în ușoară pantă, fără denivelări care să îi afecteze funcționalitatea, formă geometrică neregulată, poluare scăzută.

- Terenul este împrejmuit.

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. Constanta este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică de sud-vest a orașului, într-o zonă rezidențial/turistică, 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, Cristian Imobiliare etc.

În Loc. Eforie Nord există ofertă redusă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezența preponderentă a terenurilor de lângă construcții noi.

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Cliant și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, str. Apusului
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	398 mp
Destinația	intravilan
Topografia	ușoară pantă
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se consideră că se realizează din str. Apusului
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică de sud-vest a localității Eforie Nord
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE 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 înocutate. 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 disponibile 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.					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C	obs
Suprafață (mp)	998	513	510	752	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	88.00	109.80	133.67	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDII DE VÂNZARE	negotiat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDII DE PIAȚĂ	curente	2 luni	7 luni	7 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Apusului	Eforie Nord zona fostul Camping	Eforie Nord zona str. IG Duca	Eforie Nord zona str. Bucegi	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	998	513	510	752	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la stradă	la stradă	la stradă	la stradă	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități în zonă	utilități la limită	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ 52,5 mp	regulată/d- 18 m	regulată/d- 16 m	regulată/d- 16 m	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost obținute prezentul raport. PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact link în nr. de telefon

Pașul 5 – Analiza Interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca 90 și 150 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 oferta sensibil mai mare decât cererea; piața aparține cumpărătorilor.

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul [imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piața este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 398 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 5, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104052, zonă pentru care dispunem de informații de piață

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții rezidențiale/turistice (spații de cazare).**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat 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 de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru Proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru Proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 2 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 1% deoarece este oferită acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1% deoarece este oferită acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. Apusului. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona fostul Camping Sincai, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. IG Duca, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Bucegi, 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 398. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -1,0% deoarece are suprafața de 513 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -1,0% deoarece are suprafața de 510 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2,0% deoarece are suprafața de 752 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 comp 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele piatra. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 7% deoarece are străzile/ trotuarele neamenajat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% 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 10% deoarece are acces alee acces; 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 5,0 deoarece are utilitati în zonă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMA ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ 52,5 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece are forma regulată/d- 18 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece are forma regulată/d- 16 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată/ dd.
- 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 de piață a terenului prin metoda comparației directe este prezentată anexe.

Valoarea de piață a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	120.00 Euro/m ²	611 Ron/m ²
Valoare totală	47.800 Euro	243.202 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0879 Ron/Euro		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu a putut fi aplicată (lipsă date de piață din zonă pentru imobile similare)

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 (exista date de piață - oferte terenuri libere).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Metoda Comparației Directe	120 Euro/m ²	47.800 Euro

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

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 de piață 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 de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 398 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 5, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104052, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	120.00 Euro/m ²	611 Ron/m ²
Valoare totală	47.800 Euro	243.202 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0879 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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
SUPRAFAȚA (mp)	398,00	513	510	752
preț ofertă/vânzare (€/mp)		88,00	109,80	123,67
0. MARJĂ DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-8,8	-11,0	-12,4
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		79,20	98,82	111,30
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)		79,20	98,82	111,3
2. RESTRIȚII 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)		79,20	98,82	111,3
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)		79,20	98,82	111,3
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărintitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,20	98,82	111,3
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)		79,20	98,82	111,3
6. CONDIȚII DE PIAȚA	curenta	2 luni	7 luni	7 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	1,0%	1,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	1,0	1,1
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,81	112,41
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Apusului	Eforie Nord zona fostul Camping Sincal	Eforie Nord zona str. IG Duca	Eforie Nord zona str. Bucegi
comparativ cu subiectul	"la lac"	mai slab	mai slab	mai slab
cuantum ajustare (%)		20,0%	20,0%	15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		15,8	20,0	16,9
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		95,0	118,8	129,3
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚA (mp)	398,00	513,00	510,00	752,00
Diferență suprafață		115,0	112,0	354,0
cuantum ajustare (€/mp)		-1	-1	-2
cuantum ajustare (%)		-1,00%	-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. AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	piatră	neamenajat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		7,0%	-7,0%	-7,0%
cuantum ajustare (€/mp)		5,5	-7,0	-7,9
11. ACCES	la strada	alee acces	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		10%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		7,9	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități în zonă	utilități la limită	utilități la limită
cuantum ajustare (€/mp)		5,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	neregulată/ 52,5 mp	regulată/d- 18 m	regulată/d- 18 m	regulată/d-
cuantum ajustare (%)		5,00%	5,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)		4	5	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		21,0%	-3%	-9%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		21,63	-2,99	-10,12
PREȚ AJUSTAT (€/mp (rotunjit))	subiect	117,00	117,00	120,00
Ajustare totală brută absolută	(€)	39,1 €	33,9 €	25,1 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	49,31%	34,33%	25,24%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	120,00 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	47.800 €			
Conform GEV 630/art.80, 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	S (mp)	Valoare (euro)	Val euro/mp	Link	Data
1	Eforie Nord zona fostul Camping Sincai	513	45.144	88	https://www.publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html	august 2025
2	Eforie Nord zona str. IG Duca	510	56.000	110	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-sau-pensiune-comision-0-510-mp-pana-la-800-mp-IDxiDD	martie 2025
3	Eforie Nord zona str. Bucegi	752	93.000	124	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ	martie 2025
4	Eforie Nord la 250m de sensul giratoriu	477	59.000	123	https://www.publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-pe-colt-477m-intravilan-la-250m-de-sensul-giratoriu-de-la-intrarea-in-statiune/d9811g24dg867hlg182f90e691di9qhh.html	august 2025
5	Eforie Nord, intre varianta si calea ferata	500	35.000	70	https://www.publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4g6ll622g0i078551l0e493e951eg293.html	august 2025
6	Eforie Nord, zona Daliel	1.000	95.000	95	https://www.publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/829e7d6f7e9376i62fi08693ed89d4f1.html	august 2025
7	Eforie Nord, str Rozelor	300	59.000	197	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-nord-300mp-257307347	august 2025

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/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
haci

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



Specificații

Suprafata terenului	513 m ²
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, construibii, cu toate taxele si impozitele platite la zi, unic proprietar.

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

Tel:

ID anunț: 18821967

▶ [Vezi detaliile pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 720](#)

🚩 [Raportează](#)

● Telefon validat

Petre

[Vezi toate anunțurile](#)

0722784513

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Cerere rămasă: 2039

➦ [Adaugă fișier](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-sau-pensiune-comision-0-510-mp-pana-la-800-mp-IDxiDD>



Teren pentru casa sau pensiune - Comision 0% - 510 mp pana la 800 mp

56 000 € 110 €/m²

Strada I. G. Duca, Eforie, Constanta



Capraru Constantin

24REAL

☎ 0371 003 006

Teren de vânzare

510m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	510 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Avem placerea sa prezentam la vanzare in exclusivitate (Comision 0%) un teren intravilan in zona rezidentiala a statiunii Eforie Nord.

Terenul este excelent pentru constructia unei case de vacanta (P+2) pentru cei care vor sa se retraga in linistea statiunii de la Marea Neagra. Pe teren poate fi construit de asemenea o pensiune pentru a fi inchiriate camerele turistilor.

Este pozitionat in NORD-VEST-ul statiunii.

Suprafata minima pe care proprietarul o vinde este de 510 mp si se poate extinde pana la 800mp, avand deschidere de 16m la strada.

Terenul face parte dintr-un lot de 1600 mp, este împrejmuit pe 3 din 4 laturi cu gard lemn și centura beton, cea de-a 4-a latura urmand a fi împrejmuita dupa ce se gaseste un cumparator.Terenul este liber de constructii, pe el existand doar vita de vie.

Utilitatile(curent, apa, canalizare, gaze) sunt la strada.

Pretul este 55.000 Eur pentru 510 mp - COMISION 0%

Teren intravilan Construibil de vanzare in Eforie Nord - , reper Eforie Nord, avand o suprafata de 510 mp si deschiderea de 16 ml la 1 strada. Caracteristici teren POT %, CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 24R2169.

Mai puțin ^

ID: 7936473

 **Raportează**

Comparabila 3

<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 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

☒ asfaltat
☒ pavat

Împrejurimi:

fără informații

Medii:

☒ 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 al 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 Vănzător.

dimensiunile celor 4 laturi și forma dreptunghiulară ce permit amplasarea noului clădiri fara nici o constrângere creată de vecinătățile 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 neafloata intensă a cartierului locuit permanent din care face parte Terenul.

vecinătățile bune, locuințele din jur cu regim rezidențial și distanțate fata de limita de proprietate, accesul direct pe strada urbană asfaltată și către bulevardul principală 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 noului clădiri.

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

Mai puțin ^

ID: 9228079

 **Raportează**

Alte oferte:

4.

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-pe-colt-477m-intravilan-la-250m-de-sensul-giratoriu-de-la-intrarea-in-statiune/d98i1g24dg867hig182f90e691di9ghh.html>

Vând teren pe colț 477m intravilan, la 250m de sensul giratoriu de la intrarea în stațiune

59 000 EUR
negociabil

9 Constanța, Eforie Nord 9 Vezi pe hartă

Validabil din 8/8/2025 11:05:10 PM



Victoria

Vezi toate anunțurile

0731615850

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Vând teren pe colț 477m intravilan, situat la 250m de sensul giratoriu de la intrarea în stațiunea turistică Eforie Nord și de stația Petrom.

ID anunț: 1743938127

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 222](#)

📄 [Raportează](#)

5.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4q6ii622q0i078551i0e493e951eq293.html>

Teren Intravilan

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

Valabil din 9/8/2025 2:07:19 PM

35 000 EUR
negociabil

Specificații

Descriere

vand teren intravilan, 500 mp, in Eforie nord, intre varianta si calea ferata;sunt constructii in zona

ID anunt: 1605595943

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 528](#)

🚩 [Raportează](#)



Violel Cepreaga

[Vezi toate anunțurile](#)

0726154132

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Carectore rămasse: 2939

📞 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

6.

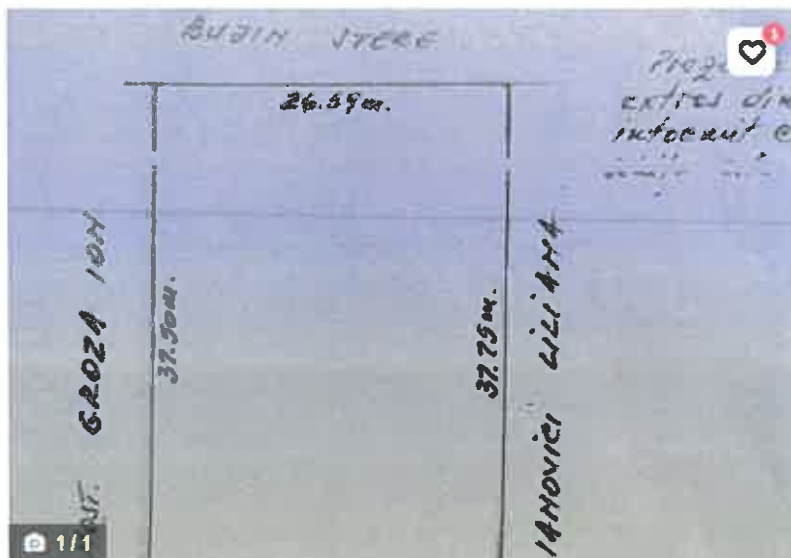
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/829e7d6f7e9378i62fi08693ed89d4f1.html>

Teren Intravilan

95 000 EUR
negociabil

9 Constanța, Eforie Nord 9 Vezi pe hartă

Valabil din 7/14/2025 7:23:16 PM



● Telefon validat



Ionescu Daniel

[Vezi toate anunțurile](#)

0720410006

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Se vinde teren intravilan suprafață de 1000 mp. în Eforie Nord cartier nou. Utilități la limita proprietății. Deschidere la strada de 26 m.

ID anunț: 1732527610

► [Vezi detaliile pe romimo.ro](#)

● Vizualizări: 340

📄 [Raportează](#)

7.

59.000 €

No. 9/5/19

Efarte nord - teren intre vile

Form No. 20

Rata da 1,14 € al mese struttura credit

Abstract

500-530

Constructs

Describe teren

teren constructii, intravilan, intre vile 300 mp deschidere 15 m, adancime 20, toate utilitatile inclusiv gaze, zona inlaltata.

Electricity

A03

Canalizzare

Detalii teren

ID number: X9010302A

Actualizat in: 30 iunie 2025

Clasificare teren

Intravilan Ni hamu ri wakufa

2

Utilități

Amensjare strāzi

Aspirin

Iluminat stradal

Alte caracteristici

Teren imprejnuit

7.3. AMPLASAMENT





7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI







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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA

nr. 184 din 30.06.2025

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Apusului nr. 5, în suprafață de 398 mp

Consiliul Local Eforie

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.354, art. 355, art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- Cererea nr. 11234/14.04.2025 depusă de Pușcașu Lucian
- Contract de concesiune nr. 41/20.01.1999 titular Pușcașu Lucian
- Autorizația de construire 243/10.12.1999 titular Pușcașu Lucian
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 15225/30.11.2000 titular Pușcașu Lucian
- Extras de carte funciară pentru informare emis de OCPI Constanța în dosarul 87344 din 09.04.2025 pentru imobilul cu I.E. 104052 din care rezulta ca este intabulat dreptul de concesiune pentru teren pe numele Pușcașu Lucian;
- Numărul de inventar 311 (345,14 mp), 2455 (52,86 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. e), 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, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în localitatea Eforie Nord, str. Apusului nr. 5, în suprafață de 398 mp identificat cu I.E. 104052 către Pușcașu Lucian (CNP 1540722131293).

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 OUG 57/2019, acesta urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

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

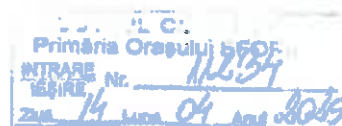
Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17... voturi "pentru", ...-... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASĂMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

M. Manea



Handwritten signature: H. Negre

DOMNUL PRIMAR

Subsemnatul PUSCASU LUKIAN, domiciliat
in judetul CONSTANTA, orasul CONSTANTA, str. MIHAIL NICOLAE
nr. 7, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0744.330.380
reprezentant al _____ cu sediul in _____
solicita cumpararea/concesionarea/locuienta/inchirierea terenului in suprafata de 398 mp
situat in EFORIE NORD, str. APUSULUI, nr. 5, lot nr. "C"
plan parcelar _____ pentru CUMPARARE TEREN
PE CARE SE AFLA CONDICTIA SIMILICATA
IN ANUL 2000 CONFERINTA ACTELOR ANEXATE

Acte anexate:

Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar
de coordonate in Stereo 70 intocmita pentru terenul solicitat - obligatoriu;

Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;

Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii.

ADRESA DE CORESPONDENTA
STR. MIHAIL NICOLAE NR. 7
CONSTANTA
TEL. 0744 330 380

Handwritten notes and stamps:
2455
311
11.04.05

Data 14.04.2005

Semnatura [Signature]

Domnului Primar al Orasului Eforie



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 11088 din 11-04-2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-Ju/D-nel PUSCASU LUCIAN, nr. 11088 din data de 11-04-2025, cu domiciliul în CONSTANȚA - Str. NICOLAE MANDOI Nr. 7, legitimată prin B.I./C.I./A.I./Pasaport seria , nr. , cu CNP/CIF 1540722131293, având calitatea de proprietar și a venficărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale, se atestă următoarele:

Di/dna PUSCASU LUCIAN, identificat(ă) prin CNP 1540722131293, domiciliat(ă) la adresa CONSTANȚA - Str. NICOLAE MANDOI Nr. 7, figurează în evidențele noastre fiscale cu următoarele bunuri:

* IMOBIL Teren în folosință - Adresa: Eforie Nord - Str. ZONA C STR. APUSULUI NR. 5; Matricola: 2323, întravilan Teren cu construcții - Suprafața din măsuratori: 398 mp; Suprafața din acte: 398 mp; Suprafața construită: 97 mp; Nr. Lot: E; Nr. Parcela: P.U.D. SINCAI; Nr. Careu: -; Nr. Solc: -; ; Terenul nu este în indiviza.
PUSCASU LUCIAN, CNP 1540722131293, deține cota parte 100.00%

* IMOBIL Clădire PROPRIETATE - Adresa: Eforie Nord - Str. ZONA C STR. APUSULUI NR. 5; Matricola: 2323, Tip clădire: Pereti sau cadre din beton armat, caramida arsa sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic (Ci), Rezidențial - DOSAR 1889; Suprafața construită desfășurată: 158 mp; An construcție: 2000; Anexa: Val impunere imobil: 619139 lei; Clădirea nu este în indiviza;
PUSCASU LUCIAN, CNP 1540722131293, deține cota parte 100.00%

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu datoriile înregistrate până la data decesului, iar notarul are obligația înscrinerii în certificatul de moștenitor a datoriilor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinesază trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinesază. Pentru bunul ce se înstrăinesază, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinesază bunul cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinesază impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinesază clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Prezentul certificat s-a eliberat în vedere - spre a-i servi la PRIMĂRIA EFORIE.

Prevedem că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate. A nu se folosi la vânzare!

Primar prin Administrator Public

Greceanu Viorica

Șef Serviciu Venituri, Taxe și Impozite

Oprea Alina-Elena

Elaborat

Haag Nicole-Angelella

1) Prezentul certificat de atestare fiscală este valabil 30 de zile de la data emiterii;
2) Pentru a verifica autenticitatea acestui certificat, încetați pe adresa de internet <http://municipiulprimarieeforie.ro/VenituriCF.aspx> și introduceți numărul de înregistrare 11088, data de înregistrare 11-04-2025 și cheia de control 6210253;
3) În situația în care contribuabilul defraudă în art. 17 din Legea nr. 207/2015, privind Codul de procedură fiscală, nu respectă dispozițiile articolului 108 referitor la obligația de a depune declarații fiscale la termenul stabilit prin lege, nu se asană responsabilitatea corectitudinii datelor furnizate;
4) În conformitate cu art. 159, alin. (4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, certificatul fiscal poate fi prezentat pe perioada utilizării, de contribuabil, la organul sau în copie legalizată.
CERTIFICAT FISCAL - pagina 1 din 1 pagini

PAGINĂ ALBĂ



**MUNICIPIULUI
ORAȘULUI
COMUNEI**

FORTE

Nr. 243 din 10.10.1997

Că urmare a cererii adresate de **PUSCARIU LUCIAN**

cu domiciliul In judetul COLESTARI municipiul COLESTARI
sedul COLESTARI comuna COLESTARI
sectorul 1 cod postal 8050 strada DEB. VILCE
satul COLESTARI
nr. 10 bloc 1 sc. 1 etaj 1 ap. 1 Inregistrat la nr. 1028 din 10-11 1999

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor...

AUTORIZEAȚĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUIŢIA Ptie
(2 APARTAMENTE)

ÎN VALOARE DE¹⁾ 3 322 83 000 lei COD

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

pe terenul situat în municipalitatea orașul FICULE sectorul EFTALIE nr. 14000
cod postal 842 strada _____ și _____

Nr. fișă cadastrală _____ numărul topografic al parcelei 11/1

Nr. carte funciara P.4.0 SINCRAI - EFORIE NORD

În următoarele condiții: CU RESPECTAREA CONDIȚIILOR DIN AVIZUL
ANEXATE

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit art. 22 al. 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor nr. 1.1880 / Anul 1678/901 a fost elaborat de
APR. R. STANESCU cu sediul în județul CONSTANȚA
municipiul CONSTANȚA sectorul -----
comună 8300 str. MIRCEA nr. 141
cod poștal 8300 str. MIRCEA nr. 141
DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 24 LUNI
ZILE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII
ZILE

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.



SECRETAR

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizație în valoare de 1661 415 lei a fost achitată conform
chitanței nr. 3941 din 4.11 1999.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 12.11 1999
însoțită de ----- exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.
PRELUNGIT VALABILITATEA CU ----- LUNI
ZILE

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității ----- 199-----
Achitat taxa de ----- lei conform chitanței nr. ----- din ----- 199-----
Trămisă solicitantului la data de ----- 199----- direct
prin poșta

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăria la începerea lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspectoratului de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor înscrisă în autorizație, potrivit legii.
4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, encadrame de gaură, fundații, pietre cioplite sau sculptate, cadavre, inventar monetar, ceramic etc.), să sileze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat organismul de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la ----- materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului în formularul public
Constanța, 1 Decembrie 1918 nr 2, LEI 100/1918 S.A. G-TA IM.: 665710, c-da 88
INCHIEIERE DE LEGALIZARE DE COPIE

Nr. 3736 din 12.11.1999
STAN MARIA, notar public, legalizați în conformitate cu
înscrisul prezentei sau original sau o copie autentică
Omnium 12 lei 3300 RON
COLATIONAT.



INVESTITOR (PROPRIETAR)
PUSCARIU LUCIAN

Adresa str. ALBA IULIA
NR. 10
(JUD. HIRCA - ET. NORD)
PARCELA "E"

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 1522 din 30.XI 1999

Privind lucrarea CONSTRUIRE LOCOINTA PAIE
executata, in cadrul contractului de executie nr. _____ din _____ incheiat
intre investitor si _____ pentru lucrarile de

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 243 din 10.XI 1999
eliberata de Primaria orasului Eforie.

2. Durata totala de executare a lucrarilor autorizate a fost de 12 luni.

3. Comisia de receptie formata din:

PUSCARIU LUCIAN investitor (proprietar)
ING. GABRIEL NICOLAE proiectant ING. R. VANCEA
RESIE PROPRIE constructor
DAN RENDIU ALEX reprezentant Primaria Eforie

4. Sistemul constructiv:

4.1. Cladiri

Nr. Crt.	Sistemul constructiv	Suprafata desfasurata (mp)	Cu instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire.	Fara instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire.
a	Cu pereti sau cadre din beton armat	<u>158</u>	<u>DA</u>	
b	Cu pereti din caramida ars, piatra naturala sau alte materiale, fara cadre din beton armat	<u>158</u>	<u>DA</u>	
c	Cu pereti din lemn, caramida de cer, valatuci, piatra si din alte materiale asmenatoare.			

4.2. Constructii anexe situate in afara corpului principal al cladirii:

Nr. Crt.	Sistemul constructiv	Suprafata desfasurata (mp)	Cu instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire.	Fara instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire.
a	Cu pereti din caramida ars, piatra, beton si din alte materiale asmenatoare.			
b	Cu pereti din lemn, calgatuie moasa, piatra, valatuci, etc.			



COMISIA

Investitor (proprietar) PR/CA/LE LUCIAN

Proiectant ING. GHEORGHE NICOLAE

Construcitor RESTE PROPRIE

Reprezentant Primăria Elone ING. DAMIAN D. ALEX

JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMĂRIA AȘULUI VIZAT DE PRIMĂRIE	Arhitect Nr. 100/1998 Anul de autorizare de construcție a construcției
---	---

Arhitect gel.

7. Prezentul proces - verbal contine 2 pagini si anexe numerotate, cu un total de 1809 file si a fost incheiat astazi 18.09.2008, la adresa imobilului, in 3 exemplare.

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune se acorda RC 2774.

Nr.	Dr.	2
Desunus	(op)	
La marmite	de sp. con. marm.	
	elect. marm.	
	de sp. con. marm.	
	elect. marm.	

4.4. Spații cu altă destinație, situate în subsolul clădirilor:

Nr.	Position	Suppléant (imp)	Le maître de spécialité	Le maître de spécialité
Cr				
a	substit			
b	président			

4.3. Locuințe situate la subsol sau la mansarda:

Nr. 1031/04.02.1999

Pag.1



CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 41

încheiat în Eforie Sud la data de 20 ianuarie 1999

I. PARTILE CONTRACTANTE

Între Consiliul Local Eforie, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de concedent, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, și dl (dă) PUSCĂSU LUCIAN având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul în CONSTANȚA, str. ALMA IULIA, nr. 10, bl. -, sc. -, ét. -, ap. -, posesor al B.I.(C.I.) seria K.T., nr. 010632, eliberat de Poliția CONSTANȚA la data de 11.09.1998 având calitatea de concesionar, și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Legii nr.50/1991, republicată, Hotărârilor Consiliului Local nr.119 din 29.08.1997, nr. 154 din 15.12.1997, nr. 180 din 13.11.1998, nr. 118 din 31.05.1995 și în conformitate cu procesul verbal nr. 190 din 10.01.1999 încheiat la licitația publică din ziua de 10 luna 01 anul 1999 a concesiunii pentru terenul situat în Eforie NORD s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie NORD, str. -, lot nr. e, parcelarea P.U.D. SINCAI, în suprafață de 301,0 mp. așa cum rezultă din planul de situație anexat, având următoarele vecinătăți:

N - STRADA PROIECTATĂ ;
S - STRADA PROIECTATĂ ;
E - LOT "c" și LOT "d" ;
V - STRADA PROIECTATĂ ;

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investiție LOCUINȚĂ în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea Consiliului Local nr. 119/29.08.1997, 154/15.12.1997.

Pag.2

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata concesiunii este pe perioada existenței construcției, conform Legii nr.50/1991 republicată și Hotărârii Consiliului Local nr. 119/29.08.1997, 154/15.12.1997 începînd cu data semnării contractului.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 255 850⁰⁰ lei/an, așa cum rezultă din oferta prezentată de partea a doua în cadrul licitației publice de 850⁰⁰ lei/mp/an, înmulțit cu suprafața terenului concesionat de 301,0 mp.

Art.5 Pretul concesiunii prevăzut la art.4 este de 22.3022 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 11432/1 USD comunicat de B.N.R., la data încheierii contractului, în conformitate cu H.C.L.nr.26/30.03.1998 care stabilește baza de calcul a taxei de concesiune.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.6 Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti prin dispoziție de plată în contul părții întâi nr. 21220230 4617794 deschis la Trezoreria Eforie, în două tranșe egale, până la data de 30 martie, respectiv 30 septembrie a fiecărui an, calculate la cursul de schimb leu/dolar USA, comunicat de B.N.R., din ziua plății.

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

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.8 Concesiunea poate înceta prin:

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

8.a. Incetarea concesiunii prin retragere

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

Pag.3

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

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

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

8.b. Încetarea concesiunii prin renunțare

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

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

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

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

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

8.c. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

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

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

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

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

Pag.4

a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiție ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul concesionat.

b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului o clauză prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute;

c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare care aceasta să-și poată exercita opțiunea;

d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza sau s-a realizat pe terenul concesionat, a posibilităților subrogării prin partea întâi în cazul în care se va hotărâ astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

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

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

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

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

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

Art.12 Partea a doua are următoarele obligații:

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

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

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

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

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

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

Pag.5

VIII. LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

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

IX. DISPOZITII FINALE

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

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

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Eforie NORD, parcelarea A.U.D. SINDAI

lot nr. 1 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte si unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,



SECRETAR
Jr. Gheorghe Becu

[Signature]

SEF SERV. B.F.C.,
Ec. Elena Duca

SEF SERV. U.A.T.D.E.N.,
Ing. Marius Jifor



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORASUL EFORIE

La contractul de concesiune a terenului nr. 41 din 20.01.1999

In baza hotararii Consiliului Local nr. 35/15.02.2007 completata cu H.C.L. nr. 1/2012, contractul de concesiune a terenului nr. 41 din 20.01.1999 se modifica astfel:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in Eforie Nord, lot nr. „c” din Parcelarea „PUD ȘINCAPI”, in suprafata de 398 mp, asa cum rezulta din planul de situatie anexat, avand vecinatatile conform planului anexat

Taxa de concesiune se va modifica in functie de suprafata actuala – 398 mp.

Celelalte clauze contractuale nu se modifica.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3(trei) exemplare, unul pentru partea a doua si doua pentru partea intai.

PROPRIETAR,
Orasul Eforie

BENEFICIAR,

PUSCASU Lycian

PRIMAR,
BRĂILEU Ion Ovidiu

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P
MANUEL Daniel

DIRECTIA FINANCIARA,
OPREA Alina

DIRECTOR A.D.P.,
BALAN Mariana

ROMANIA, jud. Constanta, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979
www.primarieeforie.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 300

Nr.cadastral 104052	Suprafata masurata (mp) 398	Adresa imobilului Oras Eforie Nord, str.Apusului nr.6 (PUD Sinead, Lot « e »)
Carta Funciara		UAT : EFORIE



A. Date referitoare la teren			
Proiect	Categoria de sol	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
1	CC	398	
Total		398	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Suprafata (construita la sol / mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Observatii
C1	88		Localitate nr. 1, 2 apartamente - 170 mp 2000 : mictura beton
Total		88	

INVENTAR DE COORDINATE			
Bazele de primarie planimetrice 1970			
Poi	X(m)	Y(m)	
1	290320.996	790446.996	
2	290318.146	790461.702	
3	290309.652	790459.747	
4	290300.114	790455.599	
5	290290.485	790451.410	
6	290292.759	790446.181	
7	290288.356	790444.474	
8	290291.104	790443.878	
9	290291.267	790441.677	
10	290290.768	790443.245	
Suprafata totala din masuratori		398	mp
Suprafata din act		398	mp

EXECUTANT (nume autorizat)	
SC BETATREK SRL, Constanta	
Se confirma suprafata din masuratori / introducere imobilului in baza de date	
Parafirma/semnatura/Trasa/Stampila MCPH	

22/12 / 29. MAR. 2012

Anexa 13' -

Tabel de miscare parcelara - Fisa imobilului

Se explica modificarile intervenite cu privire la descrierea imobilului, constatate la teren fata de situatia din acte, daca este cazul.

Adresa : Oras Eforia Nord, str Apusului nr.5 (Jud Sinal, Lot « e »)							Nr.cadastral	
A. TEREN							104052	
Proprietar	Cota parte	Situatia din acte	Identificator nr.parcela	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Situatia	Actuala
Orasul EFORIE		- Hotararile nr.35/15.02.2007 , 188/12.10.2011 si 1/25.01.2012 ale Consiliului local Eforie		398	Teren intravilan, curd-construcii, imprejurat, amenajat	10c	Teren intravilan, curd-construcii, imprejurat, amenajat	398
		- Contract de concesiune nr.41/20.01.1999, editiionat la 28.02.2012						
		- Adresa nr.24966/2.03.2012 emisa de Primaria Eforie: Certificat de nomenclator strada nr.24966/2.03.2012		398				398
TOTAL								
B.CONSTRUCTIE								
Proprietar	Cota Parte	Situatia din acte	Identificator nr.parcela	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Situatia	Actuala
PUSCASU LUCIAN		Autorizatie de construire nr.243/10.11.2009 si proces-verbal de receptie nr.1522/5.10.11.2000				C1	Locuina P-1	88
								88
TOTAL								

Receptiunt

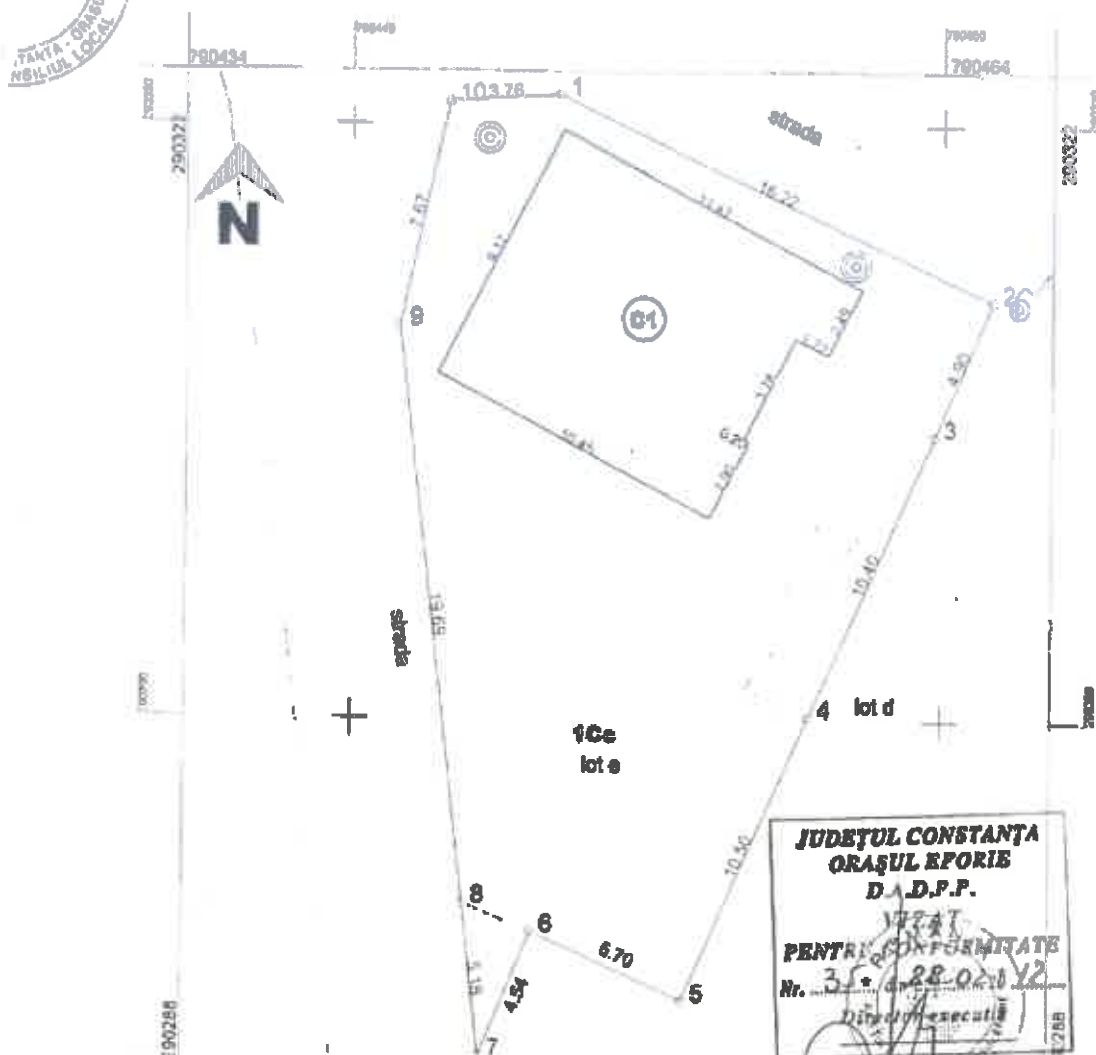
Se confirma datele transmise din PAD

Intocmit
S.C. RETINEX SRL Constanta



22/2/2012
29 MAR 2012
Marius P. Plesariu
Firma CONECTIER NR. 14

PLAN DE SITUAȚIE scară 1:200
UAT EFORIE, Oas Eforie Nord, FUD "Sincal", lot "c"



JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
D.A.D.P.P.
PENTRU CONFORMITATE
Nr. 35.028.02.012
Data de executie

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
1	Ce	398	
Total		398	
B. Date referitoare la constructii			
Cd constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Marimilelor de constructii
Ci	97		Locuinta (P+1 : 2 apartamente)
Total		97	(2000 : structura beton)
C. Inventar de coordonate			
Sistem de proiecție: mericografic 1970			
Poi	X(m)	Y(m)	
1	290320.996	790446.996	
2	290314.146	790461.702	
3	290309.652	790459.747	
4	290300.114	790453.599	
5	290290.483	790451.410	
6	290292.739	790446.181	
7	290288.556	790444.874	
8	290293.704	790443.878	
9	290313.263	790441.617	

Intocmit
SC BETATREK SRL Constanta

Data :
Suprafata teren din masuratori = 398 mp





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104052 Eforie

Nr. cartea 67544
Zona 08
Luna 04
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str. APUSULUI, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	104052	398	Construcția C1 înscrisă în CF 104052-C1:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22212 / 20/03/2012	
Act Administrativ nr. 24966, din 02/03/2012 emis de Primăria Orașului Eforie (act administrativ nr. 35/15-02-2007 emis de Consiliul local al Orașului Eforie; act administrativ nr. 188/12-10-2011 emis de Consiliul local al Orașului Eforie; act administrativ nr. 1/25-01-2012 emis de Consiliul local al Orașului Eforie; act administrativ nr. 41/20-01-1999 emis de Consiliul local al orașului Eforie; act administrativ nr. 243/10-11-1998 emis de Primăria Orașului Eforie; act administrativ nr. 15225/30-11-2000 emis de Primăria Orașului Eforie);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuală	A1
1) ORASUL EFORIE	

C. Partea III. ȘARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
22212 / 20/03/2012	
Act Administrativ nr. 41, din 20/01/1999 emis de Consiliul local al orașului Eforie (act administrativ nr. 24966/02-03-2012 emis de Primăria Orașului Eforie; act administrativ nr. 35/15-02-2007 emis de Consiliul local al Orașului Eforie; act administrativ nr. 188/12-10-2011 emis de Consiliul local al Orașului Eforie; act administrativ nr. 1/25-01-2012 emis de Consiliul local al Orașului Eforie; act administrativ nr. 243/10-11-1998 emis de Primăria Orașului Eforie; act administrativ nr. 15225/30-11-2000 emis de Primăria Orașului Eforie);	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) PUȘCĂSU LUCIAN	

Carte Funciară Nr. 104052 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

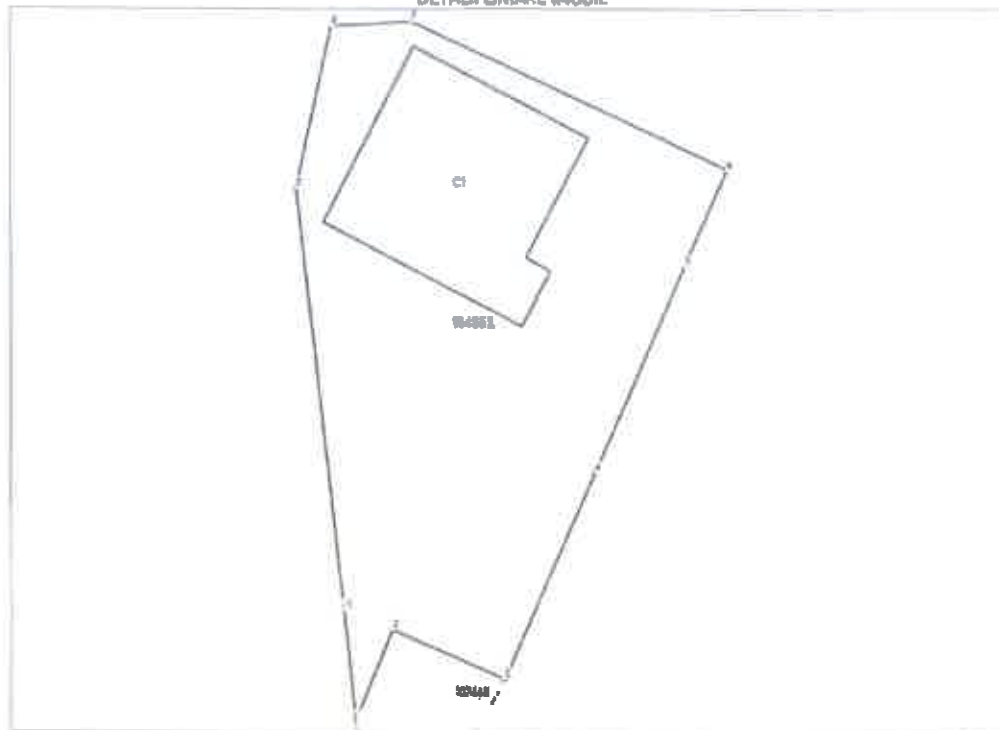
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104052	398	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIAR ÎN MOBIL



Date referitoare la teren

Nr Că	Categorie folosință	Intenț	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	398	-	-	-	2-1-10-8 gard beton 9-8 gard metalic pe soclu beton 8-7-6-5 linia anexa 5-4-3-2 gard metalic

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.537
2	3	5.701
3	4	10.501
4	5	10.401
5	6	4.901

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

Pagina 2 din 3

Entrasa pentru informare a 1-lina la adresa anexa@anexa.ro

Formular versiunea 1.1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104052-C1 Eforie

Nr. cartea 87344
Zona 09
Luna 04
Anul 2023

Cad. verificare
10/10/2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Ort	Nr. cadastrel Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	104052-C1	Jud. Constanta, OAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str. APUSULUI, Nr. 5	Nr. niveluri: 2; S. construite la sol: 88 mp; P+1: structură beton; 2000 P-2 camere, bucatarie, baie, hol, grup sanitar; Suprafata utila 65,48 mp E-2 camere, 2 bai si sala; suprafata utila 72,06 mp nu prezinta certificat de performanta energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22212 / 20/03/2012 Act Administrativ nr. 243, din 10/11/1999 emis de Primaria Orasului Eforie (act administrativ nr. 24966/02-03-2012 emis de Primaria Orasului Eforie; act administrativ nr. 35/15-02-2007 emis de Consiliul local al Orasului Eforie; act administrativ nr. 188/12-10-2011 emis de Consiliul local al Orasului Eforie; act administrativ nr. 1/25-01-2012 emis de Consiliul local al Orasului Eforie; act administrativ nr. 41/20-01-1999 emis de Consiliul local al orasului Eforie; act administrativ nr. 15225/30-11-2000 emis de Primaria Orasului Eforie);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PUSCASU LUCIAN	A1
B2 Se intabuleaza dreptul de concesiune asupra terenului in favoarea, cota actuala 1/1 1) PUSCASU LUCIAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 104052-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1, La Partea I

Data referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referința
A1	104052-C1	construcție de locuințe	88	Cu acte în CF propriu	Se construiește la sol-EE mp; P+1 structură beton; 2000 P-2 camere, bucatarie, baie, hol, grup sanitar; Suprafața utilă 65,48 mp E-2 camere, 2 bai și seale; suprafața utilă 72,06 mp nu prezintă certificat de performanță energetică

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

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

Data și ora generării,

09/04/2025, 13:39

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

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

Pagina 2 din 2

Retrasa pentru informare on-line la adresa apay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 104052 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	16.223
7	8	3.76
8	9	7.672
9	10	19.689
10	1	5.182

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

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

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

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

Data și ora generării,
09/04/2025, 13:39

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001.

Pagina 3 din 3

Accesați pentru informații online la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

*Al Negre
Hentze la art
din HCL → Puscasu
Lucian*

Primăria Oraşului EFORIE
INTRARE Nr. 2897
IEŞIRE
Zona 31 Luna 07 Anul 2025

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa PUSCASU LUCIAN

cu domiciliul /sediul în CONSTANTA STR. MANUCI NICOLAE NR 7

urmare primirii la data de 29.07.2025 a H.C.L. Eforie nr. 184

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

Data

31.07-2025

Semnătura

PUSCASU LUCIAN
[Semnătură]

DOMNULUI PRIMAR AL ORAŞULUI EFORIE



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE**

Nr. 29657 din 08.10.2025

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

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

- H.C.L. nr. 309 din 2023;
- H.C.L. nr. 342, 343 din 2024;
- H.C.L. nr. 12, 100, 160, 183, 184, 192, 232, 233, 234, 238, 259, 260, 263, 292, 295,
296, 297, 302, 303 din 2025.

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae



**SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MĂNEA Daniel**

**INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu2 ex.**

ROMANIA, jud. Constanta, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748149, fax 0241 748979