



U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL
NR. 362 DATA 18.11.2025

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

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 356 mp situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal, identificat cu IE 108478

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 292/30.09.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, completata prin H.C.L. nr. 139/30.04.2025, nr. inventar 5025;
- Extras de Carte funciara nr. 108478 Eforie.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea redeventei de 4,96 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 356 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal, nr. F.N., identificat cu IE 108478.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 356 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal, nr. F.N., loturi 463, 464, 495, 496 partiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, identificat cu IE 108478, in favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei de 4,96 euro/mp/an.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de suprafata se poate reinnoi prin act aditional la contractul de suprafata.

Art. 6. Se aproba semnarea de catre Primar a contractului de suprafata in forma autentica.

Art. 7. Contractul de suprafata se va incheia daca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiei de pe terenul specificat la art. 3. Dovada dreptului de proprietate se va face



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

cu certificat de atestare fiscala, copie legalizata dupa titlul de proprietate asupra constructiei si/sau declaratie notariala ca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiei.

Art. 8. In contractul de superficie se vor trece urmatoarele conditii:

- c. in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- d. titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia.

Art. 9. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 10. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

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



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 356 mp situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal, identificat cu IE 108478

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

- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 292/30.09.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, completata prin H.C.L. nr. 139/30.04.2025, nr. inventar 5025;
- Extras de Carte funciara nr. 108478 Eforie.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 356 mp situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal, identificat cu IE 108478.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

RAPORT

Referitor proiect de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 356 mp situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal, identificat cu IE 108478

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Articolul 1

(1) Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.

Articolul 108

Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Articolul 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Articolul 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Articolul 693

Noțiune

(3) Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.

(4) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Articolul 463

(2) Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricărui entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. În cazul



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

transmiterii ulterioare altor entităţi a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă asupra terenului, taxa se datorează de persoana care are relaţia contractuală cu persoana de drept public.

(3) Impozitul prevăzut la alin. (1), denumit în continuare impozit pe teren, precum şi taxa pe teren prevăzută la alin. (2) se datorează către bugetul local al comunei, al oraşului sau al municipiului în care este amplasat terenul. În cazul municipiului Bucureşti, impozitul şi taxa pe teren se datorează către bugetul local al sectorului în care este amplasat terenul.

(4) În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă ce se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren se stabileşte proporţional cu numărul de luni pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă. Pentru fracţiunile mai mici de o lună, taxa se calculează proporţional cu numărul de zile din luna respectivă.

- H.C.L. nr.32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea;

- H.C.L. nr. 292/30.09.2025 privind aprobarea oportunităţii constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţa de 356 mp situat în Oraşul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal, identificat cu IE 108478;

- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3) ce stabileşte valoarea redevenţei de 4,96 euro/mp/an;

- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3) ce stabileşte valoarea echitabilă de vânzare de 124 euro/mp;

- H.C.L. nr. 108/2022 din care rezultă o valoare de referinţă pentru terenurile situate în Zona C de impozitare Eforie Nord de 95 euro/mp;

- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, completată prin H.C.L. nr. 139/30.04.2025, nr. inventar 5025;

- Extras de Carte funciara nr. 108478 Eforie;

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

S E R V I C I U L A D P P .
S E F S E R V I C I U ,

M A N E A D a n i e l

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

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2025

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 32651
IESIRE
Zi 13 Luna 11 An 2025

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

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

Comanda nr 29657 din 08.10.2025

1	S18.06	teren	Loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	200 mp din acte (202 mp din măsur.)	HCL 160/2025	constituire drept de suprafață cu titlu oneros
2	S18.11	teren	Loc. Eforie Sud, str. Ion Movilă, nr. 16A, lot 2 + nr. 14, lot 1, jud. Constanța, CP 905360	290 mp	HCL 233/2025	constituire drept de suprafață cu titlu oneros
3	S18.17	teren	Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478	356 mp	HCL 292/2025	constituire drept de suprafață cu titlu oneros
4	S18.23	teren	Loc. Eforie Sud, Str. Oltului FN, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104622	82 mp	HCL 23/2025	propunere vânzare prin licitație publică

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

Secretar General



GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S18.17.25 / 12.11.2025

- CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 356 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. DECEBAL, NR. FN,
JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IE 108478

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 292/30.09.2025

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
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 VECINĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	14
Pasul 3 – Analiza cererii	15
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
Pasul 6 – 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
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	33
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	37



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 356 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă.**

Metoda utilizată în evaluare au fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 356 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478, este:

Valoare redevență teren intravilan cu suprafața de 356 mp pentru constituie drept de suprafață cu titlu oneros		
Valoare unitară	4,96 Euro/m²	25,22 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0854 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 356 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 356 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 356 mp** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării terenul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful 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.”

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103**Abordări în evaluare****10. Introducere**

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

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

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 12.11.2025.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 11.11.2025.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 11.11.2025: 1 Euro = 5,0854 lei

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE**1.8.1. Surse de informații generale**

➤ Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
➤ Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

• HCL 292/30.09.2025

• 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 depline asupra imobilului analizat (ca fiind liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în actele anexate.

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

Conform termenilor de referință agreeați cu Clientul raportului de evaluare (Primăria Eforie) s-a convenit ca modalitatea de calcul pentru redevența cu titlu oneros să fie asimilată cu modalitatea de calcul a concesiunii (art. 17 al Legii nr. 50/1991, la o perioadă de 25 de ani).

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 guvernanță (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:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – Cadru General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 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 – **teren intravilan cu suprafața de 356 mp.**

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

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

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 292/30.09.2025.

Conform HCL anexat dreptul de suprafață cu titlu oneros se va institui în favoarea THR Marea Neagră S.A.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legatură cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. 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



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 orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamferei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA 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 si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Eforie Nord functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapie de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Eforie Nord include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerata mediană în loc. Eforie Nord, într-o zona preponderent rezidențială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din Str. Decebal.

Pe Str. Decebal traficul rutier este de nivel scazut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; in sezonul estival nivelul traficului și al poluării în zonă este mai ridicat.

În zonă sunt amplasate: terenuri agrement, terenuri ocupate de imobile cu caracter comercial și rezidential/turistic.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter în principal rezidential și turistic.

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel mediu în sezonul estival și scăzută în extrasezon.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 356 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 regulată și are deschidere la str. Decebal.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana mediană a loc. Eforie Nord, zonă rezidențială, comercială și turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană de vest a loc. Eforie Nord, cu drumuri de acces asfaltate. În zonă se află locuințe și spații de cazare.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută.
- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană de vest a Loc. Eforie Nord într-o zonă preponderent rezidențială și turistică, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a vânzătorului întrucât cererea este medie, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție se află sub nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros absolut
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	356 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	se realizează din str. Decebal
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană de 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 scăzută, existând puține terenuri libere în zona analizată, lângă sau în zone similare.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	356	700	752	670	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	101,43	123,67	186,57	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMISS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepartinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curentă	0 luni	8 luni	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	EN, str. Decebal FN	Eforie Nord zona str. Daliei	Eforie Nord zona str. Bucegi	Eforie Nord zona str. Iancu de	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	356	700	752	670	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	parțial amenajat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități în zona	utilități la limită	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 28 ml	regulată/ d- 19,6 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 27 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 90 și 190 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietăți substituit, timpul mediu de expunere pe piață este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 356 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea 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. -7% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a conditiilor economice actuale, terenurile oferite spre vanzare in urma cu aproximativ un an si-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 8 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în EN, str. Decebal FN. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 30% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Daliei, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Bucegi, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -30% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Iancu de Hunedoara, amplasament mai bună 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 356. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 2,0% deoarece are suprafața de 700 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2,0% deoarece are suprafața de 752 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2,0% deoarece are suprafața de 670 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece are străzile/ trotuarele parțial amenajat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati in zona; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 28 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 3% deoarece are forma regulată/d- 19,6 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 27 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	124,00 Euro/m ²	631 Ron/m ²
Valoare totală	44.100 Euro	224.266 RON

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală.

Nu s-a aplicat (suficiente date de piață).

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat (suficiente date de piață).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metodele menționate mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	124,00 Euro/mp	44.100 Euro

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

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

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda comparației directe este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 356 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478, este:

Valoare echitabila teren intravilan cu suprafața de 356 mp pentru constituie drept de suprafață cu titlu oneros (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	124,00 Euro/m ²
Valoare totală	44.100 Euro
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 5,0854 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	356,00	700	752	670
preț ofertă/vânzare (€/mp)		101,43	123,67	186,57
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-7,1	-8,7	-13,1
		94,33	115,01	173,51
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)		94,33	115,01	173,51
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		94,33	115,01	173,51
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)		94,33	115,01	173,51
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		94,33	115,01	173,51
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)		94,33	115,01	173,51
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	8 luni	1 lună
cuantum ajustare (%)		0,0%	1,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	1,2	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		94,33	116,16	173,51
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	EN, str. Decebal FN	Eforie Nord zona str. Daliei	Eforie Nord zona str. Bucegi	Eforie Nord zona str. Iancu de Hunedoara
comparativ cu subiectul		mai slabă	mai slabă	mai bună
cuantum ajustare (%)		30,0%	5,0%	-30,0%
cuantum ajustare (€/mp)		28,3	5,8	-52,1
PREȚ AJUSTAT €/mp		122,6	122,0	121,5
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	356,00	700,00	752,00	670,00
Diferență suprafață		344,0	396,0	314,0
cuantum ajustare (€/mp)		2	2	3
cuantum ajustare (%)		2,00%	2,00%	2%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	parțial amenajat
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	8,7
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități în zona	utilități la limită	utilități la limită
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 28 ml	regulată/d- 19,6 ml	regulată/dd	regulată/ d- 27 ml
cuantum ajustare (%)		3,00%	0,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)		3	0	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		5,0%	2%	7%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		4,89	2,32	12,15
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		127,51	124,29	133,60
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	128,00	124,00	134,00
Ajustare totală brută absolută (€)		33,2 €	9,3 €	64,2 €
Ajustare totală procentuala absolută (%)		35%	8,07%	37%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	124,00 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	44.100 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	224.266 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafata	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord, str. Daliei	700	71.000	101,43	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-700mp-251030541	noiembrie 2025
2	Eforie Nord, str. Bucegi	752	93.000	123,68	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ	martie 2025
3	Eforie Nord, str. Iancu de Hunedoara	670	125.000	186,57	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-670mp-central-la-20m-de-bd-republicii-IDBnA8.html	noiembrie 2025
4	Eforie Nord, bd. 23 August	8.959	1.990.000	222,12	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/eforie-nord-teren-intravilan-8959-mp-comision-0/ee1h43295hd072e32226e67i8de1040g.html	octombrie 2025
5	Eforie Nord, aleea Violetei	300	45.000	150	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-IDjOfDX.html	octombrie 2025
6	Eforie Nord, str. Marasesti – str. IG Duca (v. poz. 38)	500	45.000	90	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-statiunea-eforie-nord/906hdfhe0gg67h5fd61h4g7680dgg808.html	octombrie 2025

Comparabila 1

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

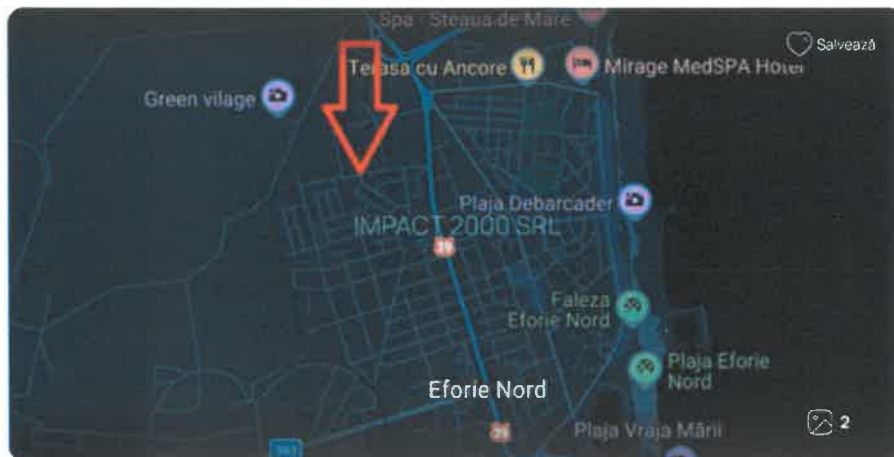
Teren 700mp Eforie Nord

Eforie Nord, Județul Constanța [Vezi Harta](#)

71.000 €

101.43 €/mp

Rate de la 1.606 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 700 mp
Tip: Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance

Marian Constantin
Director
5.00 (4 review-uri)
IMPACT 2000 SRL

0767142000
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)



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

Descriere teren

Agentia Imobiliara Impact 2000

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

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

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

[Citește mai puțin](#)

Detalii teren

ID anunț: XDPH0302E

Actualizat în: 16 Ianuarie 2025

Clasificare teren: Intravilan

Utilități

Utilități

Comision

Utilități în zonă

2%

Comparabila 2

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



Vanzare Teren pe colt Eforie Nord 751 mp.

93 000 € 124 €/m²

Strada Bucegi, Eforie, Constanta



Alin Ungureanu

Meridius Intermed

0735 839 751

Teren de vânzare

751.96m²

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

Descriere

se oferă spre Vânzare un Teren in suprafată de 751.960 mp. in 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 in cartierul nou situat in zona intrării în oraș din direcția Constanta (vezi a doua imagine cu poziționarea pe harta).

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

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

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

Dintre caracteristicile terenului se subliniază:

unic Proprietar Vanzător,

dimensiunile celor 4 laturi și forma dreptunghiulară ce permit amplasarea noii clădiri fără nici o constrângere creată de vecinătățile sale.

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

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

vecinătățile bune, locuințele din jur cu regim rezidențial și distanțate față de limita de proprietate, accesul direct pe strada urbană asfaltată și către bulevardul principal facilitează comerțurile din jur și creează o imagine generală clară a Terenului.

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

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

Mai puțin ^

ID: 9228079

 **Raportează**

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-nord-670mp-270852702>

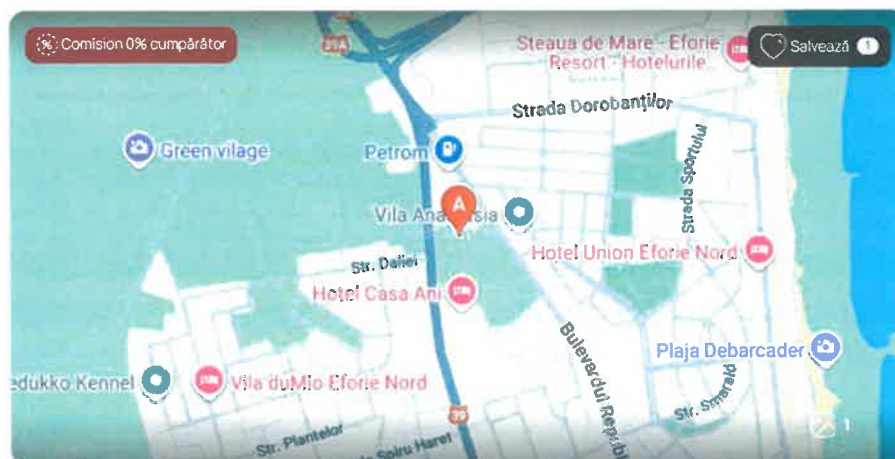
Teren Eforie Nord - zona Peco

Eforie Nord, Județul Constanța [Vezi Hartă](#)

120.000 €

17910 €/mp

Rate de la 2.722 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 670 mp
Tip: Construcții



Ender Semsedin
Proprietar



0729625032
Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Detalii teren

ID anunț: XVBS03IIM

Actualizat în: 12 Octombrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

27 m

Utilități

Comision

0%

Alte oferte:

4.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/eforie-nord-teren-intravilan-8959-mp-comision-0/ee1h43295hd072e32226e67i8de1040g.html>

EFORIE NORD - TEREN INTRAVILAN -
8959 MP - Comision 0%

1 990 000 EUR

Constanța, Eforie Nord
Vezi pe hartă

Valabil din 7/21/2025 7:01:32 PM



1/7



Alexandru Leca
Vezi toate anunțurile

0723468720

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	8959 m ²
Front stradal	45
Numar fronturi	1
Amenajare strazi	Asfaltate
Utilitati generale	Apa, Curent

Descriere

EFORIE NORD - TEREN INTRAVILAN - 8959 MP - Localie excelenta cu deschidere generoasa (45.53 M). Potrivit atat pentru destinatie turistica cat si pentru dezvoltare rezidentiala. Ideal pentru o investitie profitabila. Pretul nu include TVA., Urbanism: -

ID anunt: 1753114215

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 15

📄 [Roportează](#)

5.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-IDjOfDX.html>



PRIVAT ⓘ



Alina

Pe OLX din martie 2015
Activ pe 17 septembrie 2025

Trimite mesaj

(074) 524-3051

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Eforie Nord
Constanța



Vezi locația pe hartă

Postat 14 septembrie 2025



Teren Eforie Nord

45 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Persoană fizică vând teren intravilan, 300 mp în Eforie Nord, cartier nou, **aleea Violetei**. Utilități: canalizare, apă, curent electric, gaze, stradă asfaltată.
Telefon, după orele 14 sau mesaj.

ID: 292726921

Vizualizări: 319



Raportează

6.

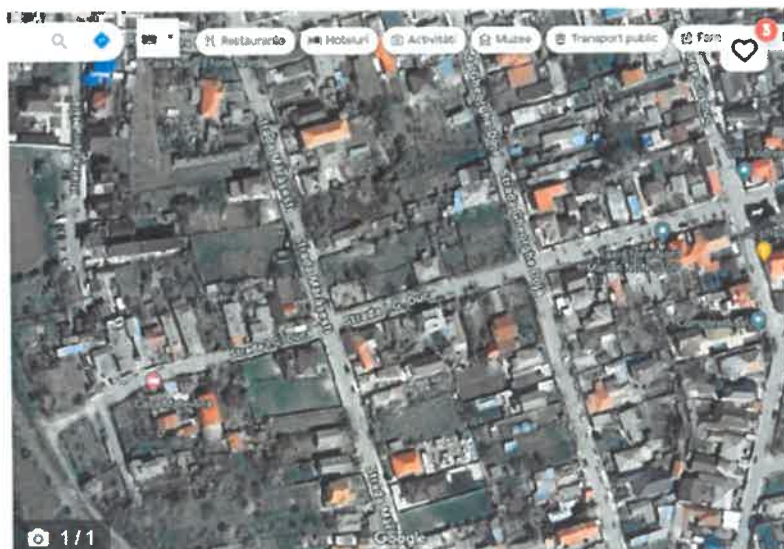
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-statiunea-eforie-nord/906hdfhe0gg67h5fd61h4g7680dgg808.html>

Teren Statiunea Eforie Nord

45 000 EUR

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

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



● Telefon validat



Adrian

[Vezi toate anunțurile](#)

0752194794

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 293

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

Specificații

Descriere

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

ID anunt: 1736515749

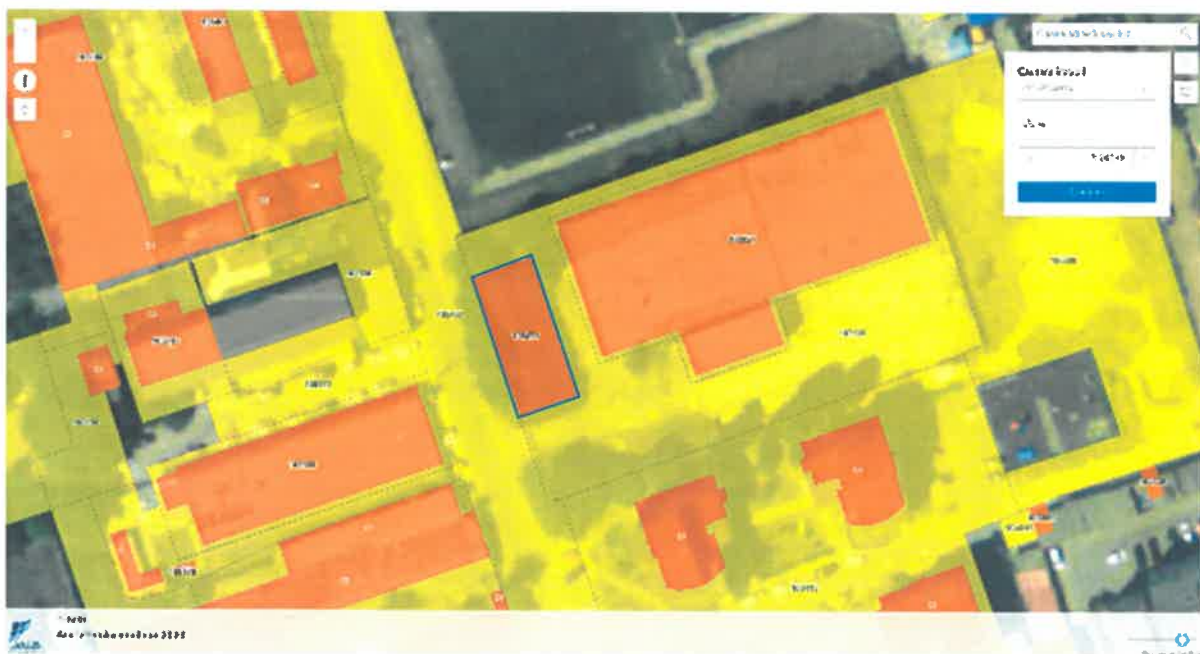
[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[Vizualizări: 383](#)

[Raportează](#)

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 292 din 30.09.2025

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 356 mp privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 356 mp situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal, identificat cu IE 108478

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;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 privind constituirea unei comisii de lucru în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 32 /2020;
- Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021 privind aprobarea procedurii de lucru a comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021;
- Procesul verbal nr. 26765/11.09.2025 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, completată prin H.C.L. nr. 139/30.04.2025, nr. inventar 5025;
- Extras de Carte funciara nr. 108478 Eforie.

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 356 mp, identificat cu IE 108478, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal, nr. F.N., loturi 463, 464, 495, 496 parțiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile București, proprietate privată a Orașului Eforie, în favoarea S.C. THR Marca Neagra S.A.

Art. 2. Se aproba emitere comanda pentru întocmire raport de evaluare pentru terenul specificat la art 1.

Art. 3. Pentru încheierea contractului de suprafață S.C. THR Marca Neagra S.A. va prezenta copie legalizată după titlul de proprietate asupra construcției situate pe terenul în suprafața de 356 mp - IE 108478 sau declarație notarială ca este proprietar al construcției.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...15... voturi "pentru", ...-... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL





DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subscrisa, **Societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, str. Traian nr. 1B, LOT 1, spațiul comercial nr. 1 și nr. 3, parter, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/05.03.1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J13/696/1991, cod unic de înregistrare 2980547, atribut fiscal RO, reprezentată prin **Director General ICHIM MIHAELA**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Salcânilor nr. 13A, județul Constanța, posesoare a Cărții de Identitate seria KZ nr. 308890, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 22.09.2015, cu valabilitate până la data de 08.10.2075, având cod numeric personal 2571008131266, având cunoștință de consecințele penale pentru declarații nesincere, prevăzute de art. 326 Cod Penal, republicat, referitor la falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere următoarele:

Declarăm pe proprie răspundere că societatea noastră deține în proprietate, în baza Ordinului Ministrului Turismului nr. 154/26.04.1991 cu liste - anexe emise pentru Societatea Comercială PRODPREST S.A. și Societatea Comercială EFORIE S.A. în baza H.G. nr. 59/22.03.1991, societăți preluate ulterior, prin fuziune, de către Societatea THR Marea Neagra S.A., modificările cu privire la denumirea societății și cele cu privire la fuziune, fiind efectuate prin Încheierea nr. 23109/03.06.2004 emisă de judecătorul delegat - Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța, Încheierea nr. 10687/24.01.2005 emisă de judecătorul delegat - Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța și Hotărârilor AGA nr. 17/18.12.2004 și nr. 8/30.03.2010, corpul de construcție (parte a activului cu denumirea Grup Gospodăresc Eforie și Ateliere) amplasat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie, strada Decebal nr. fn, județul Constanța, respectiv:

- **Construcție C1 - DEPOZIT MATERIALE** - cu suprafața construită desfășurată de 340,90 mp, conform măsurărilor cadastrale și evidențelor fiscale, amplasat pe terenul proprietatea UAT Oraș Eforie - domeniu privat, în suprafață de 356 mp, cu nr. cadastral/nr. topografic/IE 108478 și întabulat în Cartea Funciară nr. 108478 a unității administrative teritoriale Eforie, situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie, strada Decebal nr. fn județul Constanța.

Declarăm că avem cunoștință de faptul că, pentru întabularea dreptului de proprietate în favoarea societății, asupra construcției mai sus descrise, trebuie să încheiem, pentru terenul aferent activului deținut, contract de suprafață potrivit prevederilor legale în vigoare.

Declarăm totodată că solicităm, în mod expres, O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța, întabularea construcției în Cartea Funciară așa cum aceasta a fost identificată și evidențiată în prezenta declarație precum și în evidențele fiscale și în concordanță cu documentația cadastrală, întrucât în evidențele contabile și actul de proprietate - Ordinul Ministrului Turismului nr. 154/26.04.1991 cu liste - anexe+acte fuziune, nu sunt detaliate numărul corpurilor de construcție și suprafețele acestora.

La data autentificării prezentei declarații, construcția este înregistrată în evidențele fiscale, conform **Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 29155 din data de 01.10.2025 eliberat de Primăria Orașului Eforie, județul Constanța**.

Subsemnata, **ICHIM MIHAELA**, declar că am cunoștință de sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal (falsul în declarații) și art. 327 Cod Penal (falsul privind identitatea).

Declar că am luat la cunoștință și am semnat acordul/declarația RGPD cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date în conformitate cu cerințele Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016, datele puse la dispoziția notarului public fiind furnizate, în mod expres, pentru redactarea prezentei declarații.

Taxele și tarifele pentru autentificarea prezentei declarații au fost suportate de **Societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**

Prezenta declarație servește la nevoie în fața organelor competente.

Actul a fost redactat, listat și autentificat la **Biroul Notarial Individual CLAUDIA BOICU/Eforie**, într-un singur exemplar original, ce se păstrează în arhiva biroului notarial împreună cu un duplicat, eliberându-se părți 2 (două) duplicate.

DECLARANT,

ICHIM MIHAELA

în calitate de Director General al
Societății TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.
S.S.



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
BOICU CLAUDIA FIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
Licență de funcționare nr. 3490/3057/23.12.2013
Sediu: Eforie Sud, oraș Eforie, str. Republicii
nr. 33-33A, parter, spațiul 1, județul Constanța
Tel./fax 0241/748173
e-mail: claudia.boicu@notar.ro
www.claudianoicu.ro
Chevrotor date caracter personal 8713

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 728
Anul 2025 luna octombrie ziua 02

În fața mea, **BOICU CLAUDIA**, notar public, la sediul biroului notarial, s-a prezentat:-----

ICHIM MIHAELA, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Salcâmbilor nr. 13A, județul Constanța, identificată prin Carte de Identitate seria KZ nr. 308890, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 22.09.2015, cu valabilitate până la data de 08.10.2075, având cod numeric personal 2571008131266, în calitate de Director General al Societății **TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, bulevardul Traian nr. 1B, LOT 1, spațiul comercial nr. 1 și nr. 3, parter, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/05.03.1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J13/696/1991 cod unic de înregistrare 2980547, atribut fiscal RO, -----

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar al actului. -----

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, -----

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul în sumă de 121,00 lei cu TVA inclus, cu chitanța/factura nr. 835 din data de 02.10.2025.-----

NOTAR PUBLIC,
CLAUDIA BOICU
L.S./S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de **BOICU CLAUDIA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul. -----

NOTAR PUBLIC,
CLAUDIA BOICU





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108478 Eforie

Nr. cerere 178953
Ziua 22
Luna 07
Anul 2025

Cad. nr. nr. nr.
108478



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str. DECEBAL, Nr. F.N.

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108478	356	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
178953 / 22/07/2025 Act Administrativ nr. HCL Nr. 139, din 30/04/2025 emis de CL Eforie; Act Administrativ nr. HCL Nr. 38, din 27/02/2020 emis de CL Eforie; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala Nr. 20970-2NP, din 09/07/2025 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. Adresa confirmare HCL Nr. 20970-1AI, din 09/07/2025 emis de Primaria Eforie;	
81 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
11 ORAȘ EFORIE	

C. Partea III. SARCINI

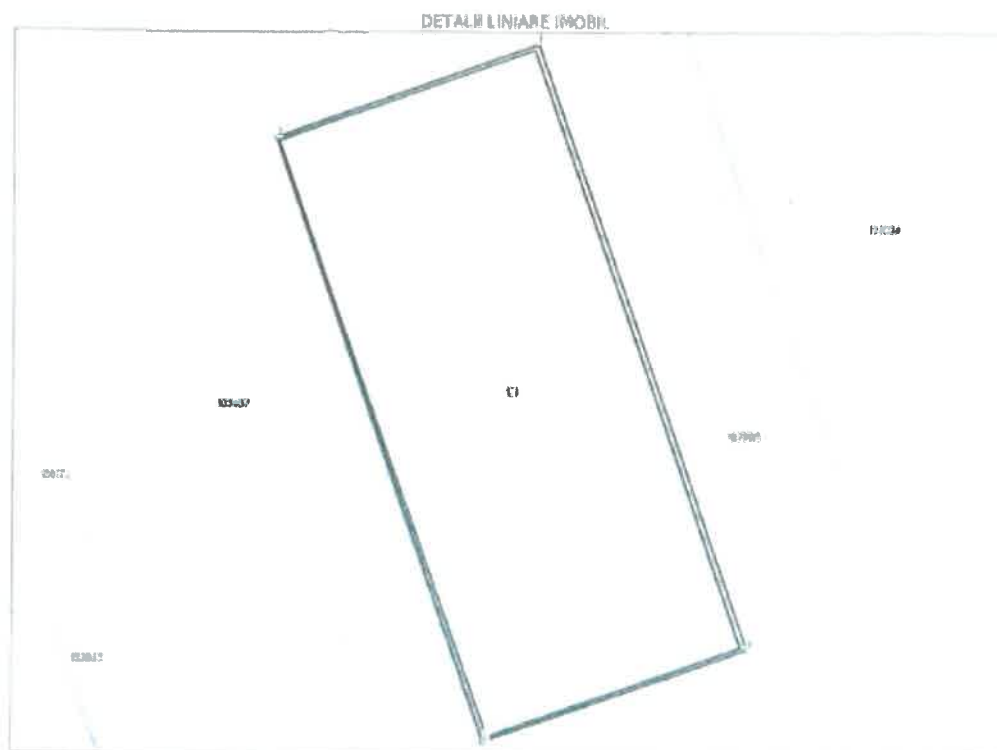
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 108478 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108478	356	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intenț. urban	Suprafața (mp)	Yaria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	356	-	-	-	Imobilul nu este împrejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	108478-C1	construcții anexă	340,9	Fără acte	S. construită la sol 340,9 mp. Depozit materiale Parter; Suprafața construită desfășurată 340,9 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.402
2	3	28.454
3	4	12.565

Carte Funciară Nr. 108478 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	1	28.563

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

 Data soluționării,
26-08-2025

 Asistent Registrator,
ANDREEA STANCU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 280/2019

Pagina 3 din 3

 Căutați pentru informații și servicii pe epay.ancpi.ro

Formulare nr. 104-1/1

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108478 / UAT Eforie



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

STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cartă	178953
Ziua	22
Luna	07
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 108478 / UAT Eforie

Semnat: cu semnătură
electronică adresă, cf. l.
455/2001 și eIDAS

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str DECEBAL,

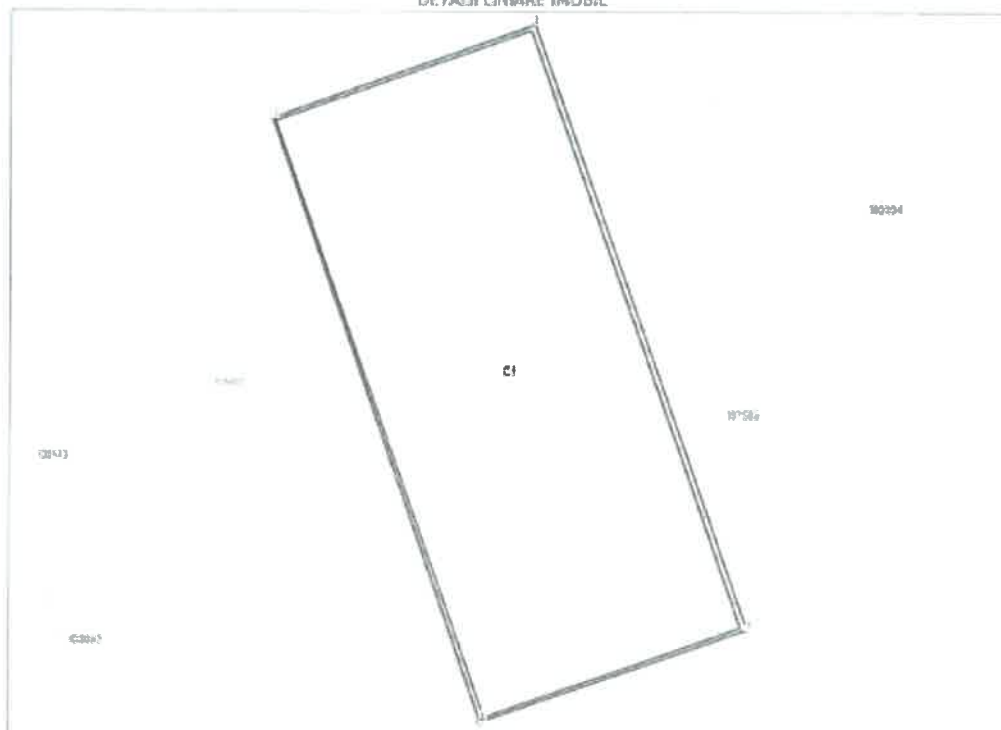
Nr. F.N.

Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
108478	356	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108478 / UAT Eforie
Incastrare în zonă
scara 1:500*



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. **cadastral 108478 / UAT Eforie**

Date referitoare la teren

Crt	Categorie de folosință	Latru vitan	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	356			Imobilul nu este împrejmuit.
	TOTAL:		356			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108478-C1	construcție anexa	340,9	Fara acte	Depozit materiale - Parter; Suprafața construită desfășurată 340,9 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	12.402
2	3	28.454
3	4	12.565
4	1	28.563

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 26-08-2025
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,
ALEXANDRA-STEFANIA CARUCERIU



Încheiere Nr. 178953 / 22-07-2025

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

Dosarul nr. 178953 / 22-07-2025

INCHEIERE Nr. 178953

Registrator: FLORINA DINUT

Asistent: ANDREEA STANCU

Asupra cererii introduse de ORAȘ EFORIE privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.Adresa confirmare HCL Nr. 20970-1A/09-07-2025 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.HCL Nr. 139/30-04-2025 emis de CL Eforie;
- Act Administrativ nr.Certificat de nomenclatura stradala Nr. 20970-2NP/09-07-2025 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.HCL Nr. 38/27-02-2020 emis de CL Eforie;

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

- pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108478
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORAȘ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108478 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAȘ EFORIE

BIZIRU CRISTIAN STEFAN

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

Data soluționării,

05-09-2025

Registrator,

FLORINA DINUT

Asistent Registrator,

ANDREEA STANCU

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

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

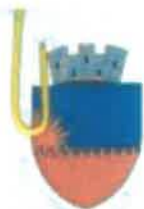
Plan de amplasament si delimitare a imobilului		
Scara 1:200		
Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
108478	356	Eforie Nord, Str. Decabal, Nr. F.N.
Cartea Funciara nr.		UAT: Eforie

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	356	Imobilul nu este imprejmuit
Total		356	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	340.9	Depozit materiale - Parter; Suprafata construita desfasurata 340.9 mp
Total		340.9	

Suprafata totala masurata a imobilului = 356 mp
Suprafata totala din acte = 356 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN Certificat de Autorizare Serie MB nr. 0852/11.08.2009 Categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. BIZIRU CRISTIAN STEFAN 18.07.2025	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Data: Alexandru-Stefania Carnescu-Malinte Digitally signed by Alexandru-Stefania Carnescu-Malinte Date: 2025.08.26 12:30:24 +03:00 dosar 178953/2025
---	---



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

În conformitate cu prevederile contractului nr. 86021/29.04.2025 va solicitam sa
întocmiți 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
MANEA Daniel

ÎNȚOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu 2 ex.



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