



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL
NR. 20
DATA 13 02 2026

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta teren
in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 352/27.11.2025

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 352/27.11.2025;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 3644/10.02.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 2,44 euro/mp/an pentru terenul ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 35/04.06.2003.

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

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art.1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 3644/10.02.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 2,44 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 330 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Eternitatii, nr. 9 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 35/04.06.2003.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 3644/10.02.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Prezenta hotarare completeaza prevederile H.C.L. nr. 352/27.11.2025.

Art.4. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art.5. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

Red I.S.M./2 ex.
Februarie 2026



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotărâre aprobarea Raportului de evaluare ce stabileşte valoarea actualizată a
taxei de folosinţă teren în vederea punerii în aplicare a H.C.L. nr. 352/27.11.2025

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- H.C.L. nr. 352/27.11.2025 privind aprobarea aditării Contractului de folosinţă nr. 35/04.06.2003;
- Raportul de evaluare întocmit SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 3644/10.02.2026 (nr. crt. 3) ce stabileşte valoarea actualizată a taxei de folosinţă de 2,44 euro/mp/an pentru terenul ce face obiectul Contractului de folosinţă nr. 35/04.06.2003.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

SEF SERVICIU,

MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
Februarie 2026



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a
taxei de folosinta teren in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 352/27.11.2025

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

- H.C.L. nr. 352/27.11.2025 privind aprobarea aditionarii Contractului de folosinta nr. 35/04.06.2003;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 3644/10.02.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 2,44 euro/mp/an pentru terenul ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 35/04.06.2003.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta teren in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 352/27.11.2025.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
Februarie 2026



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță



SR EN ISO/IEC 27001:2023 (ISO/IEC 27001:2022) SR EN ISO 9001:2015 (ISO 9001:2015)

Dr. Manea
Dr. Negreș
Dna Iacoș

PROCES - VERBAL de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 3044
IESIRE
ZI 10 Luna 02 An 2026

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86021/29.04.2025 cu AA nr. 1 din 29.12.2025 și NC aferenta, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, sa, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

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

Comanda nr 34691 din 04.12.2025

1	S20.02	teren	Loc. Eforie Nord, str Stefan cel Mare, nr 17, IE 108496	53 mp indivizi din 290 mp	HCL 333/2025	Vanzare cu preemtiune
2	S20.03	teren	Loc. Eforie Nord, str Ion Creanga, nr. 2, IE 108505	121,15 mp indivizi din 622 mp	HCL 334/2025	Vanzare cu preemtiune
3	S20.06	teren	Loc. Eforie Sud, str Eternitatii, lot nr 45 din Pr 12/1992	330 mp	HCL 352/2025	Taxă de folosință
4	S20.10	teren	Eforie nord, str. Orhideelor, nr 34	267 mp	HCL 357/2025	Taxă de folosință
5	S20.12	teren	Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 parțiale, IE 108413	85 mp	HCL 360/2025	Vânzare prin licitație

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

Primăria Orașului EFORIE

Director General
Dr. Ion George Dogărescu



SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003 S.R.L.

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garoflei nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S20.06.25 / 23.01.2026

- ACTUALIZARE TAXĂ FOLOSINȚĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 330 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. ETERNITĂȚII, NR. 9, LOT NR. 45 DIN PARCELAREA „PROIECT 12/1992”, JUD. CONSTANȚA, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 352/27.11.2025

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 2026
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 REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	34
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	36
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	39



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea taxei de folosință a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. Eternității, nr. 9, lot nr. 45 din parcelarea „Proiect 12/1992”, jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 330 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 taxei de folosință în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 330 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Eternității, nr. 9, lot nr. 45 din parcelarea „Proiect 12/1992”, jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare taxă de folosință teren intravilan cu suprafața de 330 mp (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	2,44 Euro/m²/an
	12,43 Ron/m²/an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0936 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2026, 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 actualizarea taxei de folosință a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Eternității, nr. 9, lot nr. 45 din parcelarea „Proiect 12/1992”, jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 330 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Eternității, nr. 9, lot nr. 45 din parcelarea „Proiect 12/1992”, jud. Constanța, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 330 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 330 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 dat în folosință către Ștefan Alexandru. 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: 23.01.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 23.01.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 23.01.2026: 1 Euro = 5,0936 lei

Simbol

Denumire

22.01.2026

EUR

 Euro

5.0936

-0.0025

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 evaluate:

- HCL 352/27.11.2025
- Conform Anexe

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 considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.

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

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza 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 agreeți cu Clientul raportului de evaluare (Primăria Eforie) s-a convenit ca modalitatea de calcul pentru taxa de folosință 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 guvernare (ESG) în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și influențează evaluarea atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă.

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 330 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 dat în folosință către Ștefan Alexandru.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 352/27.11.2025.

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 șerpuieste 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 SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢĂŢI

Zona în care se află proprietatea este considerata periferică de sud in loc. Eforie Sud, într-o zona preponderent rezidenţială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Eternităţii.

Pe str. Eternităţii traficul rutier este de nivel scazut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; in sezonul estival, în zonă traficul şi poluarea fonică sunt de nivel mai ridicat.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică de sud a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Eternității.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestuia; circulația auto este de nivel scăzut în extrasezon și de nivel mai ridicat în sezonul estival.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 330 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. Eternității.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona periferică de sud a loc. Eforie Sud, zonă preponderent rezidențială.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică de sud a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află preponderent locuințe.
- Categorie de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută în extrasezon, mai ridicată pe perioada sezonului estival.
- 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 2026.

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. 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 periferică de sud a Loc. Eforie Sud într-o zonă preponderent rezidențială, 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 Sud 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 actualizării taxei de folosință absolut
Drept de proprietate transmis	nu sunt
Restricții de utilizare	numerar
Condiții de finanțare	nepărtinitoare
Condiții de vânzare	Eforie Sud, str. Eternității, nr. 9, lot nr. 45 din parcelarea „Proiect 12/1992”, jud. Constanța
Adresa	Eforie Sud
Amplasare	330 mp
Suprafața (mp)	intravilan
Destinația	fără înclinare
Topografia	regulată
Forma	utilitati la stradă
Utilități	se realizează din str. Eternității
Acces	Teren intravilan, situat în zona periferică de sud a localității
Situația actuală a terenului	Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa 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)	330	500	911	1.100	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	59,00	93,30	79,00	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărțitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	1 lună	12 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Sud, str. Eternității	Eforie Sud, zona cimitir	Eforie Sud, bd.	Eforie Sud, în spate	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	330	500	911	1.100	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	utilități în apropiere	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 17 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 15 x 35 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 Sud există o ofertă scăzută de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte și prezentate în anexă).

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.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 chirilor, 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. 30 și 90 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 muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliar.ro, pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piata 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 330 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Eternității, nr. 9, lot nr. 45 din parcelarea „Proiect 12/1992”, jud. Constanța, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (propoția)**

Alocarea (propoția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, 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. -10% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece este ofertată acum 12 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Eforie Sud, str. Eternității. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona cimitir - castelul de apă, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece este localizată în Eforie Sud, bd. Soarelui, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece este localizată în Eforie Sud, în spate peco MOL, amplasament mai bun 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 330. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1,7% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5,8% deoarece are suprafața de 911 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 7,7% deoarece are suprafața de 1100 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comp 1 este 3% deoarece are străzile/ trotuarele neasfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 3% deoarece are străzile/ trotuarele neasfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca propr. subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2,5 deoarece are suprafața de utilități în apropiere; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limită.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – proprietatea subiect are forma regulată/ d- 15 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comp 1 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 17 ml; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este -1% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 15 x 35 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	61 Euro/m ²	311 Ron/m ²
Valoare totală	20.130 Euro	102.534 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

Extrația 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
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	61,00 Euro/mp

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

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

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda comparației directe este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea 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 taxei de folosință în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 330 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Eternității, nr. 9, lot nr. 45 din parcelarea „Proiect 12/1992”, jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare taxă de folosință teren intravilan cu suprafața de 330 mp (asimilata cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	2,44 Euro/m ² /an
	12,43 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referința a raportului – 5,0936 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 COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	330,00	500	911	1.100
preț ofertă/vânzare (€/mp)		59,00	93,30	79,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		53,10	83,97	71,10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	71,10
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	71,10
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	71,10
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	71,10
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	71,10
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	1 lună	12 luni
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	2,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	1,4
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	72,52
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Sud, str. Eternității	Eforie Sud, zona cimitir - castelul de apă	Eforie Sud, bd. Soarelui	Eforie Sud, în spatele peco MOL
comparativ cu subiectul		mai slab	mai bun	mai bun
cuantumul ajustare (%)		10,0%	-20,0%	-5,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		5,3	-16,8	-3,6
PREȚ AJUSTAT €/mp		58,4	67,2	68,9
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	330,00	500,00	911,00	1.100,00
Diferență suprafață		170,0	581,0	770,0
cuantumul ajustare (€/mp)		0,9	4,9	5,6
cuantumul ajustare (%)		2%	6%	8%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat
cuantumul ajustare (%)		3,0%	3,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		1,6	2,5	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	utilități în apropiere	utilități la limită
cuantumul ajustare (%)		0%	3%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	2,5	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 17 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 15 x 35 ml
cuantumul ajustare (%)		0,00%	-1,00%	-5,00%
cuantumul ajustare (€/mp)		0	-1	-4
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		4,7%	11%	3%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		2,50	9,08	1,96
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		60,91	76,25	70,85
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	60,91	76,25	70,85
Ajustare totală brută absolută	(€)	7,8 €	27,6 €	14,3 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	14,70%	32,81%	20,05%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	61 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	20.130 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	102.534 lei			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-a efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Sud, zona cimitir – castelul de apă	500	29.500	59	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-500mp-zona-castelul-de-apa-intravilan-utilitati-IDA5ty	decembrie 2025
2	ES, bd. Soarelui	911	85.000	93,30	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-911mp-intravilan-constructii-IDBYPE	decembrie 2025
3	Eforie Sud, în spatele Peco MOL	1110	88,001	79	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-1110-mp-IDj1BMa.html	ianuarie 2025
4	Eforie Sud bd. Republicii (pe partea cu marea)	714	52.000	73	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-sud-la-strada-principala-IDxrRm.html	octombrie 2024
5	ES, la limita cu Tuzla	1.000	29.999	29,99	https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/ieh21i581q5272g324e5g2f2469d9ig4.html	decembrie 2025
6	Eforie Sud, zona de sud	9.000	540.000	60	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-sud-primul-rand-la-marea-neagra-IDFe3P	octombrie 2025

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-500mp-zona-castelul-de-apa-intravilan-utilitati-IDA5ty>



Teren Eforie Sud 500mp zona Castelul de Apa intravilan utilitati

29 500 € 59 €/m²

Tuzla, Tuzla, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud , 500mp intravilan , utilitati la strada, deschidere 17m, zona Castelul de Apa, pe partea cu Marea Neagra, aproape de plajele virgine" de la Tuzla !

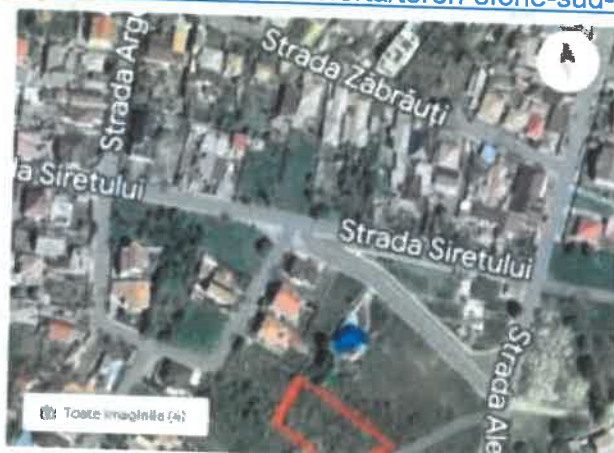
Comision Agentie 2%

ID: 8600860

 **Raportează**

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-911mp-intravilan-constructii-IDBYPE>



Teren Eforie Sud 911mp intravilan constructii

85 000 € 93 €/m²

Tuzla, Tuzla, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

911m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	911 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 911mp, deschidere 20m, intravilan, proprietate, zona cartier nou langa noul parc de joaca , la doar 10 min de marea neagra !

Vizionarea se face in baza unui contract de vizionare !

Mai puțin ^

ID: 9051978

 **Raportează**

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-1110-mp-IDj1BMa.html>



PRIVAT



Stefan Sorin

pe OLX din februarie 2012
Activ pe 13 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 671 2082

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Eforie Sud,
Constanța



Postat 10 ianuarie 2025



Vand teren intravilan 1110 mp

88 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafața utilă: 1 110 m²

DESCRIERE

Persoana fizica vand teren intravilan 1110 mp in spate la Peco MOL spre Tuzla. Terenul are forma de romb cu deschidere la doua strazi (14.37 m + 35.63 m)

Alte oferte:

4.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-sud-la-strada-principala-IDxrRm.html>

Înapoi la listă

Distribuie Salvează



Parteneri

Titlu

70.34 m²

George Vasile
Agent, agenție
0734 121 343

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autentifică-te sau înregistrează-te pentru a putea utiliza serviciile noastre
Serviciul SR AC este disponibil

Trimite mesajul

Teren de vânzare în Eforie Sud la strada principală

52 000 € 73 €/m²

Strada Republicii, Eforie, Constanța

Teren de vânzare

714m²

Tip teren:	de construit
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	714 m ²
Dimensiuni:	36x20 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oportunitate incredibilă de investiție pe un teren de vis!

Acest teren de excepție are o suprafață generoasă de 714 mp și o locație de invidiat. Cu o deschidere la stradă care se întinde pe 20 de metri pe DN39 și 36 de metri pe alei, acest teren oferă vizibilitate și accesibilitate largă pentru proiectul pe care ți-l dorești.

Una dintre cele mai notabile caracteristici ale acestui teren este disponibilitatea racordurilor la utilități esențiale, inclusiv apă, electricitate și gaz, ceea ce facilitează foarte mult orice dezvoltare viitoare pe care doriți să o întreprindeți. În plus, are o deschidere către strada principală, ceea ce o face o locație strategică pentru o afacere comercială sau de servicii. Posibilul aflux de clienți este un factor cheie care nu poate fi trecut cu vederea.

Dacă te gândești să construiești casa visurilor tale, acest teren este o alegere perfectă. Este situat în fața unui cadru natural frumos, cu un lac, oferindu-vă un mediu calm și senin de care să vă bucurați. Imaginați-vă că vă treziți în fiecare zi cu vederi uimitoare și briza proaspătă a lacului.

Pe scurt, acest teren este o investiție versatilă care se poate adapta la o gamă largă de proiecte, fie că este vorba despre o afacere comercială, un serviciu cu trafic intens sau construirea reședinței de vis într-un mediu natural incomparabil. Nu rata această ocazie unică! Contactați-ne astăzi pentru a afla mai multe și pentru a vă asigura viitorul în această locație excepțională.

Comisionul agenției pentru cumpărător este de 0%.

Cod de identificare: T1040

Mai puțin 

Actualizat: 15.10.2024

Publicat: 21.09.2023

ID: 7971920

 **Raportează**

5.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/ieh21i581g5272g324e5g2f2469d9ig4.html#&gid=1&pid=1>

Teren Intravilan Eforie Sud

29 999 EUR
negociabil

9 Constanța, Eforie Sud 9 Vănușuri
burlă

Validat din 12/10/2025 8:41:45 PM



● Telefon validat



Cosmin

Vezi toate anunțurile

0724289928

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

➤ Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	1000 m ²
Front stradal	26
Numar fronturi	4
Latime drum acces	10 m

Descriere

Vand teren situat in Eforie Sud la hotar cu Tuzla, zona Castelul de Apa, suprafata de 1000 mp intravilan, pretabil constructii, cadastrat, intabulat pret 27.500 euro, parcela A245 40 2 2, Utilitati pe teren.

ID anunt: 1660220728

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 1068](#)

📄 [Raportează](#)

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-sud-primul-rand-la-marea-neagra-IDFe3P>



Teren de vanzare Eforie Sud primul rand la Marea Neagra

540 000 € 60 €/m²

Murtaza Negivetin

Euroempire Imobiliare Intermed

☎ 0752 102 222

📍 Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă	9000 m ²
Tip teren	fără informații
Localizare	fără informații
Dimensiuni	fără informații
Gard	fără informații
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără informații
Media	fără informații
Tip vânzător	agenție

Descriere

COD VT 13 Exclusivitate Agentia Euroempire Imobiliare vă propune spre vânzare teren intravilan situat în primul rand la mare, în zona sudică a județului Constanța, în localitatea Eforie Sud, într-o zonă în plină dezvoltare. Fiind amplasat chiar pe malul mării, terenul este ideal pentru dezvoltare proiect imobiliar sau turistic și totodată o oportunitate din perspectiva a beneficiului datorat potențialului de creștere valorică, care este foarte rapid având o suprafață de 9000 mp cu deschidere de 46 ml, cadastru și intabulare pret 60 euro/mp *pentru o mai bună colaborare vă rugăm comunicați codul ofertei

Mai puțin ^

ID: 9826501

ID intern: vt 13

🚩 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. 352 din 27.11.2025

privind adăugarea Contractului de folosință nr. 35/04.06.2003

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 Consiliul Local al orașului Eforie;
- art. 41 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- numărul de inventar 1522 din anexa I la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie
- contract de folosință nr. 35/04.06.2003 - titular Leustean Victor
- autorizația de construire nr. 337/29.11.2003 - titular Leustean Victor
- proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 12157/18.10.2005 titular Stefan Alexandru
- certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. R21651/31.07.2025 - titular Stefan Alexandru
- terenul se afla în zona de impozitare C - Eforie Sud

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

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1. Se aprobă adăugarea Contractului de folosință nr. 35/04.06.2003, conform Anexei la prezenta hotărâre.
- Art. 2. Se aprobă întocmirea raportului de evaluare pentru reevaluarea taxei de folosință.
- Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.
- Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16... voturi "pentru", ...-... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREȚEA SA GABRIEL

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

ANEXA la HCL NR. 352 / 27.11.2025

ACT ADITIONAL NR. _____
La contractul de concesiune a terenului nr. 28/25.01.2001

In baza Hotararii Consiliului Local nr. ____ din ____ 2025 si a Hotararii Consiliului Local nr. ____ din ____ contractul de folosinta a terenului nr. 28/25.01.2001 se modifica astfel:

Art. 1. Capitolul I din contract va avea urmatorul continut

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1.1. Intre Orasul Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr. RO30TREZ23621070250XXXXX - impozit teren folosinta, deschis la Trezoreria Eforie si contul nr. RO52TREZ23621160250XXXXX - taxa teren folosinta, deschis la Trezoreria Eforie, prin Serban Robert Nicolae, având calitatea de proprietari, numiti in continuare partea întâi, pe de o parte, si

Stefan Alexandru - date identificare si Stefan Stana - date identificare- având statutul juridic de persoane fizice, având calitatea de beneficiar, si numita in continuare partea a doua.

Art. 2. Art. 4 din contractul de concesiune nr. 28/25.01.2001 va avea urmatorul cuprins :
Art. 4.1.Taxa de folosinta este de ____ asa cum rezulta din H.C.L. ____/____. Plata se a face la cursul B.N.R. din ziua platii.

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

PROPRIETAR,

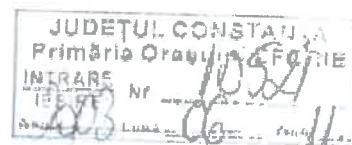
BENEFICIAR,

STEFAN ALEXANDRU-DRAGOS

— *[Signature]*



SECRETAR GENERAL *[Signature]*



CONTRACT DE FOLOSINTA A TERENULUI NR. 35

Incheiat in Eforie Sud la data de 24.06.2003

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, avand contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, Primar ing. Cosma Mihail in calitate sa de reprezentant al orasului Eforie, având calitatea de proprietar, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, si

DI. LEUTERAN VICTOR avand statutul juridic de persoana fizica cu domiciliul in Eforie Sud, str. NR. CRUTHICUZI 20, nr. 67 bl. -, sc. -, ap -, posesor a B.I.(21.) seria D.H. nr. 92352 CNP 1940403132800 eliberat de Polia or Eforie, la data de 23.01.1989, având calitatea de beneficiar, si numit în continuare partea a doua.

In temeiul Hotararilor Consiliului Local nr. 118 din 23.07.1998, nr 10/26.01.2001, si nr. 18 din 14.02.2003, privind atribuirea in folosinta a terenului situat in Eforie Sud s-a incheiat prezentul contract de folosinta.

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în folosinta a terenului situat în Eforie Sud, str. ETERNITATI, nr. postal -, lot nr. V din parcelarea "Proiect 12/1992" în suprafată de 330 mp asa cum rezultă din planul de situatie anexat, având următoarele vecinătăți:

N - LOT NR. 43

S - LOT NR. 47

E - LOT NR. 10

V - STR. ETERNITATI

Art.2 Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investitie LOCUINTA, în conformitate cu Legea nr. 50/1999, republicata si Hotărârea Consiliului Local nr.18/14.02.2003.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata folosintei este pe perioada existentei constructiei, conform Hotărârii Consiliului Local nr:18/14.02.2003 incepand de la data semnarii procesului verbal de predare primire a terenului atribuit in folosinta.

IV. TAXA DE FOLOSINTA

Art.4. Taxa de folosinta este de 408.900 lei/an, asa cum rezulta din Hotararea Consiliului Local nr 18/14.02.2003 de 1330 lei/mp/an, înmultita cu suprafata terenului atribuit in folosinta de 330 mp

Art.5. Taxa de folosinta prevăzuta la art.4 va fi indexata anual cu rata inflaticii.

Art.6. Plata taxei de folosinta se face incepand de la data procesului verbal de predare primire a terenului atribuit in folosinta.

V MODALITATI DE PLATA

Art.7. Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti în contul părții întâi nr. 212202304617794 deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face in termen de 60 de zile de la data semnarii procesului verbal de predare primire a terenului, dar nu mai tarziu de data de 31 decembrie a anului respectiv;

-incepand cu al doilea an, plata se va face pana la data de 28 februarie a fiecarui an.

Art.8. Întârzierile la plata taxei de folosinta se vor penaliza conform legislatiei în vigoare.

VI. INCETAREA FOLOSINTEI

Art.9. Folosinta poate înceta prin

9.a - retragere;

9.b - renuntare;

9.c - rascumparare;

9.d - forta majora.

9.a. Incetarea folosintei prin retragere

9.a.1. Folosinta se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care beneficiarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

9.a.2. Folosinta se retrage în cazul în care beneficiarul nu a început executia lucrărilor în termen de maxim doi ani de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului, fara nici un fel de pretentie din partea beneficiarului.

9.a.3. Proprietarul poate rezilia contractul numai după notificarea intentiei sale beneficiarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă beneficiarul nu-si îndeplineste obligatiile în acest interval.

9.b. Incetarea folosintei prin renuntare

9.b.1. Beneficiarul poate renunta la folosinta în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investitiei sau exploatarea ei după punerea în functiune, după verificarea celor semnalate de proprietar de către comisia formată din reprezentantii beneficiarului care împreună cu reprezentantii proprietarului vor hotărî asupra continuării sau încetării folosintei.

9.b.2. Forta majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totală sau parțială a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil si inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligatiile.

9.b.3. Aparitia si încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare

recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

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

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

9.c. Încetarea folosinței prin răscumpărare.

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

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

9.d. Încetarea folosinței în caz de forță majoră.

9.d.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

9.d.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

9.d.3. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

9.d.4. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit în folosință, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

VII DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.10. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:

10.1. Sa predea partii a doua, pe baza de proces verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

10.2 Sa inspecteze prin împuterniciti săi, mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul atribuit în folosință.

10.3 Sa verifice, în perioada derulării contractului, modul în care se respecta condițiile și clauzele acestuia de către partea a doua.

10.4 Să retragă folosința fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe

lucrările în termen de maxim doi ani de la data predării terenului atribuit în folosință, în baza autorizației de construire eliberată de organele abilitate

10.5 Sa declanșeze procedura de executare silită împotriva partii a doua, dacă acesta întârzie plata taxei de folosință cu 90 de zile de la scadența acesteia

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

Art.11 Partea a doua are următoarele obligații.

11.1 Sa se prezinte la data la care este anunțat pentru semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului.

11.2 Sa plătească taxa de folosință la termenele stabilite contractual

11.3 Sa înceapă executarea lucrărilor în termen de maxim doi ani de la data predării terenului concesionat, după obținerea în prealabil a autorizației de construire

11.4. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire.

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

11.6 În cazul în care pe terenul ce face obiectul contractului se descopera rețele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala concesionarului după obținerea în prealabil a autorizației de construire pentru deviere și implicit a acordului detinătorilor rețelelor.

11.7 Sa finalizeze executarea construcției la termenul prevăzut în autorizația de construire

11.8 Sa realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice a autorizației de construire.

11.9 La terminarea lucrărilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției și sa se prezinte la sediul Primăriei pentru regularizarea taxei de autorizație de construire, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate.

11.10 După recepția la terminarea lucrărilor de construire, sa declare construcția în vederea impunerii, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate, la sediul Primăriei.

VIII RASPUNDERI

Art.12.1.Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator-total sau partial-a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor probata de partea care o invoca

Art.12.2.Pe perioada imposibilitatii de executare, drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acca perioada.

Art.12.3.Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deindata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lor.

IX.LITIGH

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

Art.14. Pe toată durata folosintei partea întâi (proprietarul) si partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

X.DISPOZITII FINALE

Art.15. Modificarca sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin incheierea de acte aditionale.

Art.16. Dreptul de folosinta a terenului se transmite, in caz de instrainare a constructiei, cu modificarea quantumului taxei anuale, conform H.C.L. nr. 60/29.03.2002.

Quantumul taxei anuale pentru folosinta terenului se calculeaza la nivelul celui stabilit pentru taxa de concesiune, conform metodologiei de calcul aprobate prin H.C.L. nr. 88/1997, de la data vanzarii si va fi de 0,20 USD/mp/an.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire a terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de folosinta privind atribuirea in folosinta a terenului din Eforie Sud, str. ETERNITĂȚII, nr. postal , lot nr. 45, parcelarea "Proiect 12/1992", s-a încheiat în 3 (trei) exemplare unul pentru Beneficiar si doua pentru Proprietar.

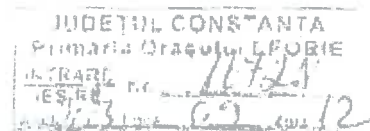


BIROUL JURIDIC,
Jr. Victoria Tanase Doicaru

BENEFICIAR,

SEF SERV. B. ITICES,
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATCDCTI,
Ing. Marius Mincu



PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
Anexa la Contractul de folosință nr. 35 din 04.06.2003

Incheiat astăzi _____

Prezentul proces verbal s-a încheiat cu ocazia traserii și predării terenului în suprafața de 330.00 mp, situat în Eforie Sud, str. Eternității, lot nr. 45 din planul de parcelare "Proiect 12/1992", teren atribuit în folosință d-lui Leustean Victor în baza Contractului de folosință nr. 35 din 04.06.2003

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Consiliului Local Eforie - d-nul. Marius Jifcu și d-na Iacob Simona;
- din partea beneficiarului terenului - Leustean Victor;
- executant - Anastasescu B.

Terenul predat are următoarele vecinătăți conform planului de situație anexat, astfel:

- la NORD - lotul nr. 43 din planul de parcelare "Proiect 12/1992";
- la SUD - lotul nr. 47 din planul de parcelare "Proiect 12/1992";
- la EST - lotul nr. 10 din planul de parcelare "Proiect 12/1992";
- la VEST - str. Eternității

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat

PRIMAR.
Ing. Mihail Cosma

Inspectori UATCDCT,
Ing. Marius Jifcu

1 Sing. Simona Iacob

Am primit

[Signature]



S-a cerut autentificarea prezentului înscris: -----

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnații soți, **LEUȘTEAN VICTOR**, domiciliat în orașul Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 67, județul Constanța, având cod numeric personal 1440403132804 și **OANCEA CRISTIANA**, domiciliată în municipiul Cîmpina, Aleea Energiei nr. 5, bl. 5, sc. B, et. 2, ap. 9, județul Prahova, având cod numeric personal 2531220290901, în calitate de vânzători și -----

Subsemnații soți, **ȘTEFAN ALEXANDRU**, domiciliat în comuna Balotești, satul Săftica, Sectorul Agricol Ilfov, având cod numeric personal 1500507400640 și **ȘTEFAN STANA**, domiciliată în satul Săftica (comuna Balotești), Calea București nr. 104, județul Ilfov, având cod numeric personal 2540608400772, în calitate de cumpărător, înțelegem să încheiem prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții: -----

Subsemnații vânzători declarăm că vindem cumpărătorilor construcția C1 – locuință situată în orașul Eforie Sud, str. Eternității, lot nr. 45, parcelarea "Proiect 12/1992", în suprafață construită de 113,31 mp, executată în stadiu de fundație terminată 100%. -----

Odată cu proprietatea asupra construcției descrisă anterior, transmitem cumpărătorilor și dreptul de folosință asupra terenului pe care este edificată construcția, teren în suprafață de 330 mp, conform actelor și schiței de plan întocmită de proiectant autorizat, Roșcan Adrian, verificată și recepționată de O.J.C.G.C. Constanța sub nr. 22254/03 noiembrie 2004, ce face parte integrantă din prezentul act. -----

Terenul este atribuit în folosință de către Primăria orașului Eforie, județul Constanța, urmând ca noii dobânditori să preia contractul de folosință și să cumpere terenul de la Consiliul Local Eforie, județul Constanța, prin licitație publică sau prin negociere directă. -----

De exactitatea datelor înscrise în documentația cadastrală anexată la prezentul contract de vânzare cumpărare, precum și de materializarea acestora în teritoriu răspunde delegatul tehnic cadastral. Menționăm că măsurătorile au fost executate de proiectantul autorizat în prezența proprietarilor, pe limitele de hotar indicate de aceștia. -----

Imobilul compus din construcție și terenul aferent este identificat cu nr. cadastral 1497. -----

Vecinătățile imobilului sunt următoarele: la nord lot nr. 43, la est lot nr. 10, la sud lot nr. 47 și la vest str. Eternității. -----

Am dobândit construcția ca bun comun, în baza autorizației de construire nr. 337/29 noiembrie 2003, eliberată de Primăria orașului Eforie, județul Constanța și a procesului verbal de constatare a stadiului lucrărilor nr. 10500/16 iunie 2004, iar terenul aferent construcției a fost atribuit în folosință, în baza contractului de folosință a terenului nr. 35/04 iunie 2003, încheiat cu Consiliul Local Eforie, județul Constanța. -

Prețul vânzării, stabilit de noi, părțile contractante, anterior semnării actului notarial, este în sumă de 2.200 (două mii două sute) USD, echivalentul a 69.300.000 (șaizeci și nouă milioane trei sute mii) lei, la cursul de 31.500 lei/1USD, ales de noi, părțile, sumă pe care noi, vânzătorii declarăm că am primit-o în întregime de la cumpărători, mai înainte de autentificarea actului și această declarație a noastră a valoare de chitanță de primire a întregului preț.

Construcția ce se înstrăinează nu are sarcini, așa cum rezultă din certificatul de sarcini nr. 4370/10 noiembrie 2004, eliberat de Grefa Judecătorei Constanța, nu a fost trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând în continuare în stăpânirea noastră și îi garantăm pe cumpărători de orice evicțiune totală sau parțială conform art. 1337 Cod Civil.

Declarăm pe propria răspundere sub sancțiunile art. 292 Cod Penal, că prezentă construcție nu este înstrăinată, ipotecată sau sechestrată, nu este urmărită și calea executării silite de nici o persoană fizică sau juridică și nu face obiectul vreunui proces aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

Declarăm pe propria răspundere sub sancțiunile art. 292 Cod Penal, că construcția ce se înstrăinează nu face obiectul vreunui contract de închiriere.

Noi, LEUSTEAN VICTOR și OANCEA CRISTIANA soți, declarăm că nu am mai încheiat nici un contract de vânzare-cumpărare, nici un antecontract de vânzare-cumpărare, precum și nici o chitanță sub semnătură privată, cu nici o persoană fizică sau juridică, pentru construcția ce face obiectul prezentului act.

Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, iar cele privind autentificarea și intabularea actului sunt suportate de cumpărători.

Vânzarea se face având la bază certificatul fiscal nr. 17511/10 noiembrie 2004 eliberat de Consiliul Local al orașului Eforie, județul Constanța, Direcția Financiară.

La autentificarea prezentului act, noi, vânzătorii remitem cumpărătorilor toate titlurile și actele de proprietate ale acestei construcții.

Noi, vânzătorii suntem de acord ca cumpărătorii să intabuleze dreptul de proprietate a construcției ce face obiectul prezentei înstrăinări și să depună toată documentația necesară intabulării.

Noi, ȘTEFAN ALEXANDRU și ȘTEFAN STANA, soți, declarăm că am cumpărat de la vânzătorii de mai sus, construcția descrisă în cuprinsul prezentului act pentru care am achitat prețul de 2.200 (două mii două sute) USD, echivalentul a 69.300.000 (șaizeci și nouă milioane trei sute mii) lei, la cursul de 31.500 lei/1USD ales de noi, părțile, mai înainte de autentificarea actului și această declarație a noastră are valoare de chitanță de plată a întregului preț.

Cunoaștem situația de fapt și de drept a construcției, am studiat actele de proprietate ale acesteia, știm că nu este grevată de nici un fel de sarcini ca: ipotecă, privilegiu, servitute, etc. sau procese și litigii, știm că a fost stăpânită de vânzătorii noștri în trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înțelegând că dobândim pe riscul nostru, fără ca prin aceasta vânzătorii să fie exonerati de răspunderea de evicțiune totală sau parțială conform art. 1337 Cod Civil.

Noi, cumpărătorii ne rezervăm dreptul de a face demersurile necesare formalităților de publicitate imobiliară la Biroul de Carte Funciară al Judecătorei Constanța, în condițiile art. 45 alin 3 din Legea nr. 36/1995 și art. 56 din Legea nr. 7/1996, precum și a Regulamentului aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 2371/C/1997, procurând toată documentația necesară intabulării imobilului.

INVESTITOR (PROPRIETAR)

LEFAN ALEXANDRU

Adresa EFORIE SUD

STR. ETERNITATII NR. 9

LOT 45, PR. 12/1992

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 12.157 din 16.10.2005

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

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 337 din 27.11.2003 eliberata de Primaria Eforie.
2. Durata totala de executare a lucrarilor autorizate a fost de 04 luni.
3. Comisia este formata din:

LEFAN ALEXANDRU investitor (proprietar)
SCITRAID SRL CIA proiectant
LEFAN ALEXANDRU constructor
NADIA IFEAN reprezentant Primaria Eforie

4. Sistemul constructiv:
4.1 Cladiri

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur.	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp. (mii lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereti din cadre si B.A.; caramida arsa sau alte materiale fara cadre	114.93	114.93	-	631.3 x 1.05	76 183.07
b.	Cu pereti din lemn, caramida nearsa, paianta si alte materiale	-	-	-	-	-

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

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur.	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp. (mii lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereti din caramida arsa, piatra naturala si alte materiale	-	-	-	-	-
b.	Cu pereti din lemn, caramida nearsa, paianta etc.	-	-	-	-	-

4.3 Locuințe situate la subsol sau mansarda

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp (m ² lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Subsol	—	—	—	—	—
b.	Mansarda	—	—	—	—	—

4.4. Spatii cu alta destinatie, situate la subsolul cladirilor:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp (m ² lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	—	—	—	—	—	—

5. Suma datorata de contribuabil ca efect al regularizarii taxei de autorizare, obtinuta prin diferenta dintre valoarea impozabila si valoarea declarata la emiterea autorizatiei, este de: 61,13 lei Chitanta 2658415/24.10.2007

6. Datorita neregularizarii la termen a autorizatiei de construire, contribuabilul are/ nu are de platit majorari de intarziere in valoare de — lei

7. Comisia de receptie a constatat: CONSTRUCȚIA ESTE EXECUTATĂ LA ITASUL DE METRU - ÎNCALZITĂ TIP VIOLETĂ ÎMPREJMUREA ESTE EXECUTATĂ

8. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune: ADMIT RECEPTIA LA TERMINAREA LUCRARILOR

9. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

10. Prezentul process verbal contine 2 pagini si — anexe numarotate, cu un total de — file si a fost incheiat astazi 2007, la adresa imobilului in 3 exemplare.

COMISIA

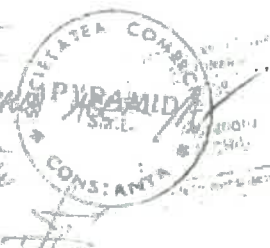
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA ORASULUI
EFORIE
VICE PRESEDINTE
[Signature]

Investitor (proprietate) STEFAN ALEXANDRU

Proiectant S. C. PANAIOTOLUTA - ART. LUCRARI

Constructor STEFAN ALEXANDRU

Reprezentant Primaria Eforie IVAN PAVEL



Firma *[Signature]*



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORASUL EFORIE
PRIMAR

Nr. R 21651/31.07.2025

CERTIFICAT

de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire

Urmare a cererii înregistrate cu nr. de mai sus de către Ștefan Alexandru, domiciliat în com. Balotești, sat Săftica, Calea București, nr. 104, jud. Ilfov, confirmăm că pe imobilul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Eternității, nr. 9, jud. Constanța, înscris în cartea funciară nr. -, având nr. cadastral/topografic 1497, există construcții proprietatea numitorilor Ștefan Alexandru identificat prin CNP 1500507400640 și Ștefan Stana identificată prin CNP 2540608400772, finalizate în 2012.

Edificarea construcțiilor s-a efectuat fără autorizație de construire.

Există următoarele expertize tehnice privind respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, încadrarea în reglementările de urbanism aprobate și respectarea dispozițiilor în materie de realizare a construcțiilor și documentație cadastrală:

- Raport de expertiză referitor la aspectele urbanistice ale construcțiilor executate întocmit de expert tehnic extrajudiciar în domeniul urbanismului-arh. Ignis Nejla Duvagi în 28.05.2025;
- Raport de expertiză nr. 346/05.06.2025 privind cerința „rezistență mecanică și stabilitate” întocmit de expert tehnic - ing. Barbu Eugen;
- Raport de expertiză tehnică nr. 88/22.05.2025 privind cerința „securitate la incendiu” întocmit de expert tehnic - ing. Dipl. Călin Alexandru-Valentin;
- Documentație cadastrală întocmită de ing. Stănescu Irina-Maria în 27.03.2025.

Construcția C1 are următoarea descriere:

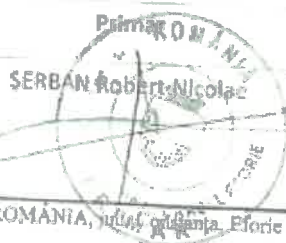
- destinația construcției: *locuință*;
- număr unități individuale: *un corp de clădire (corp C1)*;
- număr locuri de parcare:
- regimul de înălțime: *P+M*;
- suprafața construită la sol: *119 mp*;
- suprafața construită desfășurată: *251 mp*.

Construcția C2 are următoarea descriere:

- destinația construcției: *anexă*;
- număr unități individuale: *un corp de clădire (corp C2)*;
- număr locuri de parcare:
- regimul de înălțime: *parter*;
- suprafața construită la sol/ construită desfășurată: *5 mp*;

Alte mențiuni:

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.



Arhitect Șef

IFRENCZ Eduard

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



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 34691 din 04.12.2025

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

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

- sentintei civile nr. 238/28.01.2011 pronuntate de Tribunalul Arges in dosarul
818/109/2007;
- HCL 333, 334, 339, 345, 352, 354, 355, 356, 357, 359, 360, 365 din 2025.

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

Intocmit
INSPECTOR
NEGREA Claudiu

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