

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Dorobantilor nr. FN, in suprafata de 2000 mp identificat cu I.E. 104313

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul S.A.D.P.P., A.S., D.E., C.J.C.A.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
 - HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 339/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
 - numarul de inventar 4192 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
 - extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 22698 din 03.02.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4114 din 16.02.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 186 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. 399/18.12.2025
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4114 din 16.02.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 186 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Dorobantilor nr. FN, in suprafata de 2000 mp identificat cu I.E. 104313

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 186 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **localitatea Eforie Nord**, **Aleea Dorobantilor nr. FN**, in suprafata de **2000 mp** identificat cu I.E. **104313**

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. **22698 din 03.02.2026** emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. **104313** rezulta ca:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren
- Terenul nu este imprevuit;

Pe teren se afla 2 constructii. Acestea nu fac obiectul prezentei.

Art. 5.

Documentatia de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. 54/10.04.2023.

Nu se acorda punctaj pentru criteriul D.1 (Formularul nr. 8)

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Februarie 2026

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat

Manea Daniel

Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Dorobantilor nr. FN, in suprafata de 2000 mp identificat cu I.E. 104313

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 339/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 4192 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 22698 din 03.02.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4114 din 16.02.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 186 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 399/18.12.2025
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Dorobantilor nr. FN, in suprafata de 2000 mp identificat cu I.E. 104313

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Dorobantilor nr. FN, in suprafata de 2000 mp identificat cu I.E. 104313

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 339/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 4192 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 22698 din 03.02.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4114 din 16.02.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 186 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 399/18.12.2025
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
02.2026



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

Nr. cerere 22698
Ziua 03
Luna 02
Anul 2026

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104313 Eforie

Cod verificare
100200065755



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al DOROBANTILOR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104313	2.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
99271 / 11/12/2012		
Act Normativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE (act normativ nr. 207/30-11-2010 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act administrativ nr. 24598/27-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 24598/21-12-2012 emis de PRIMARIA EFORIE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

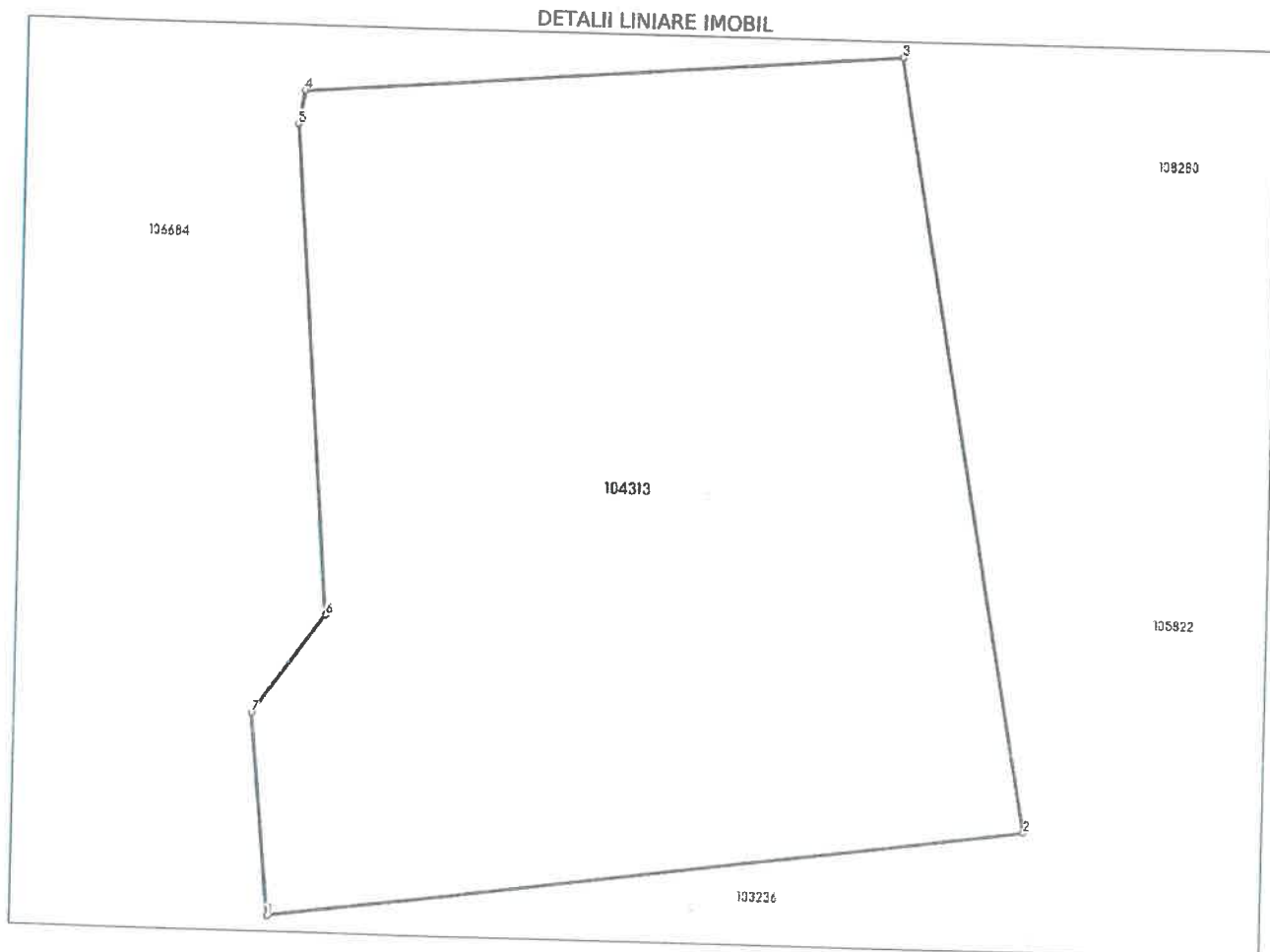
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104313	2.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	2.000	-	-	-	IMOBIL NEIMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.602
2	3	47.722
3	4	36.711
4	5	2.055
5	6	29.895
6	7	7.474

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	12.45

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

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

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

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

Data și ora generării,

03/02/2026, 11:53

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

Cod verificare



100200065797

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 104313, UAT Eforie / CONSTANTA,
 Loc. Eforie Nord, Al. Dorobantilor

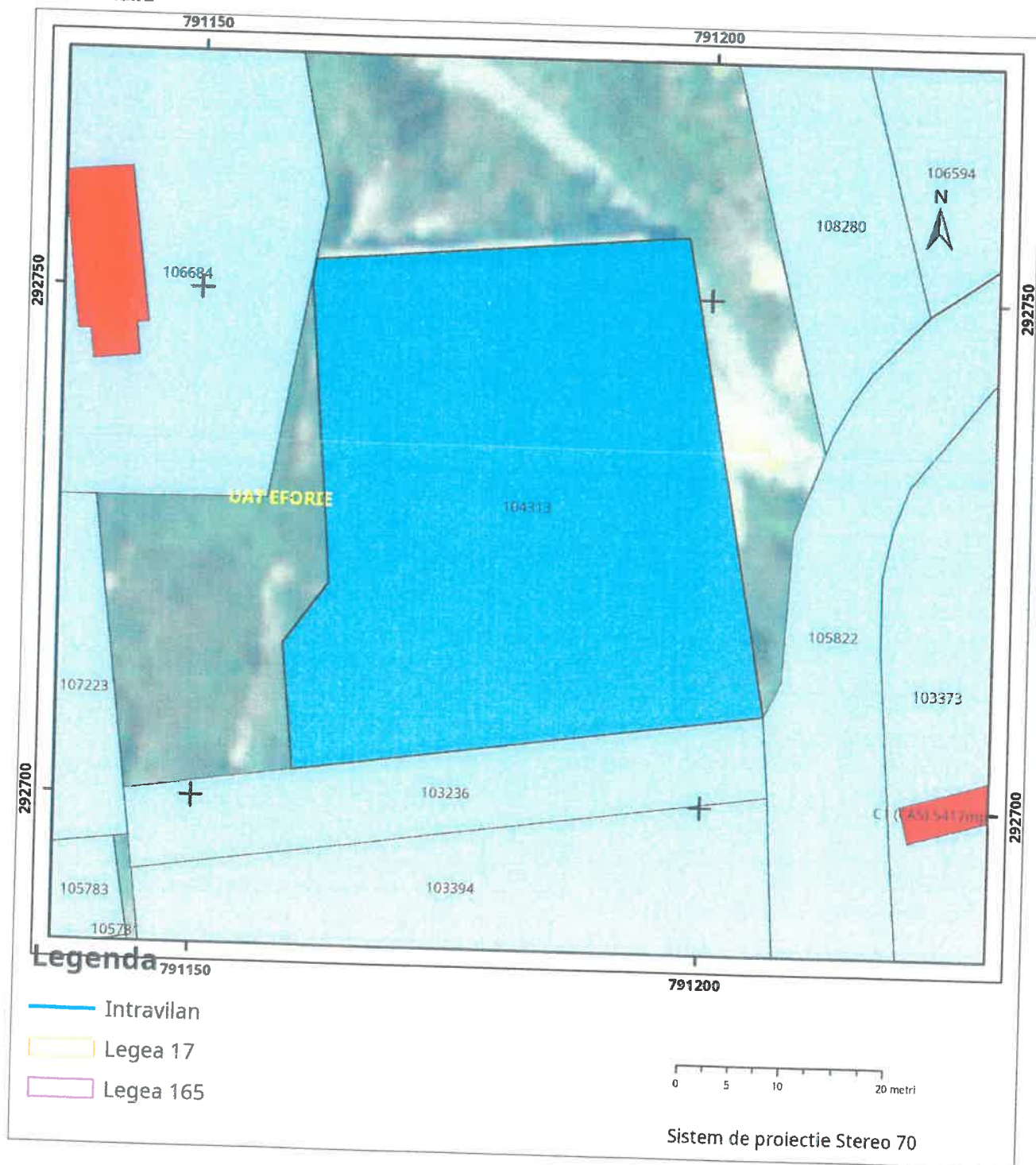
Nr.cerere	22700
Ziua	03
Luna	02
Anul	2026

Teren: 2.000 mp

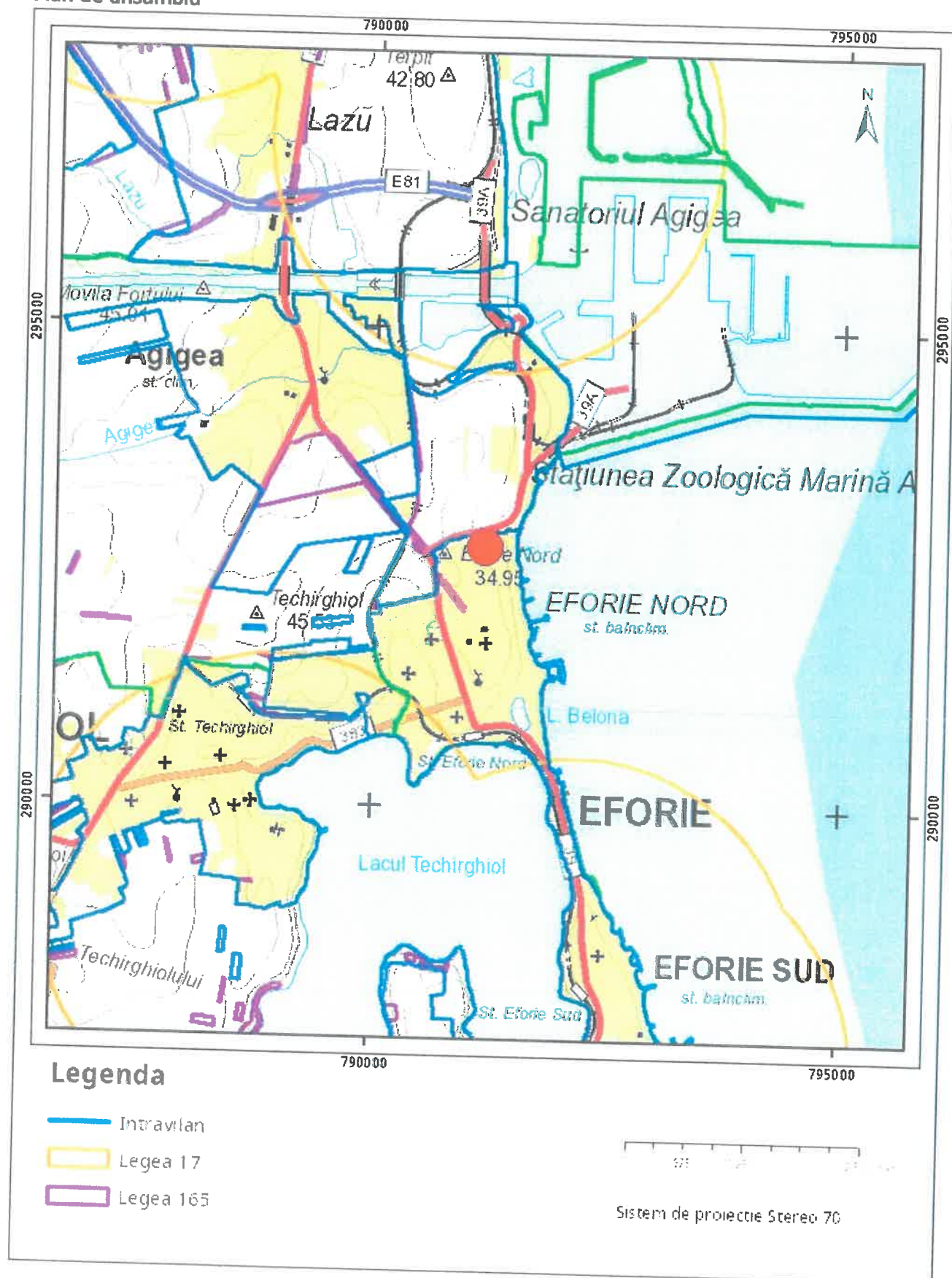
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2000mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-12-2012
Data și ora generării: 03-02-2026 11:54



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S20.04.25/13.02.2026

- PROPUNERE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 2.000 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, ALEEA DOROBANȚILOR, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 104313

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 339/27.11.2025

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 / 426.547 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	9
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	14
Pasul 3 – Analiza cererii	15
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	22
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	22
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
7.3. AMPLASAMENT	34
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	36

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Dorobanților, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104313, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, aleea Dorobanților, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104313, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	186,00 Euro/m ²	948 Ron/m ²
Valoare totală	372.000 Euro	1.895.749 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0961 Ron/Euro		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, cu aut. nr. 0117/2026, 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 raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Dorobanților, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104313, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Dorobanților, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104313, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp.** Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **Teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

La data evaluării, imobilul era liber de sarcini, conform documentației puse la dispoziție. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

10. Introducere

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

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 13.02.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 22.01.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 22.01.2026: 1 Euro = 5,0961 lei

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

Simbol	Denumire	21.01.2026
EUR	 Euro	5.0961 +0.0032

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 339/27.11.2025
- Acte conform anexa

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

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;

❖ Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR;

NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025.

Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 4/2021 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021, se abrogă la data de 1 iulie 2025.

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în 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 prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea,

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

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost realizată având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 399/18.12.2025 emis de Primăria Eforie:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Interdicții temporare (definitive) de construire:
 - conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an.
 - până reglementarea situației juridice a terenului limitrof de pe latura estică și se va putea asigura servitute de trecere din Aleea Dorobanților la terenul cu IE 104313.

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp;

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie. La data evaluării, conform documente puse la dispoziție, terenul era liber de sarcini. Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare

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

Totodată s-au avut în vedere prevederile HCL anexate. Vezi cap. 1.10 și prevederi HCL 339/27.11.2025 și Certificat de urbanism nr. 399/18.12.2025, anexate.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



ISTORIC

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



se ridica, pe malul mării, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajează Baile Movila. În acest fel a luat naștere stațiunea Movila-Techirghiol. Începând cu anul 1920 în zona sunt construite numeroase vile, reședințe și case de vacanță ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în anul 1933 stațiunea Eforie a aparținut de localitatea Techirghiol.

PLAJA

Stațiunea Eforie Nord se bucură de o deschidere largă către mare și o faleză a cărei înălțime atinge și 30 de metri. Plaja stațiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar lățimea sa variază între 20 și 191 de metri. În zona de nord a plajei se înalță faleză, cunoscută ca un loc perfect de promenadă. Legătura dintre faleză și plajă este făcută prin intermediul unor scări. În partea sudică a stațiunii plaja este mai lată și accesul se face direct. Pe toată întinderea plajei intrarea în apă se face lin, iar nisipul are o granulație mai mare decât cel din Mamaia și Constanța. O parte din plajă este amenajată cu sezlonguri, umbrele și beach baruri.

CAZARE ȘI MASA

Stațiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile în stațiune sunt oferite de vile și pensiuni turistice. În ultimii ani, stațiunea s-a extins constant, astfel că totalul locurilor de cazare se învârtă în jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse în circuitul turistic sunt construite în perioada comunistă, iar câteva au fost renovate și reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Stațiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt în număr de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad și Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unități de categoria 3 și 2 stele, ceea ce face ca stațiunea să fie una ușor accesibilă. Vilele și pensiunile din stațiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea oferă facilități și condiții de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coral, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorită faptului că stațiunea aparține orașului Eforie mai există și spațiile de cazare oferite de particulari, care însă nu oferă același confort și servicii. În ceea ce privește masa, pe lângă restaurantele care aparțin hotelurilor, în Eforie Nord sunt deschise în timpul sezonului estival numeroase terase și restaurante cu autoservire, pizzerii și patiserii unde puteți găsi preparate pentru toate gusturile și pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant și Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

În stațiunea Eforie Nord va puteți bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zonei în cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament funcționează pe tot timpul anului și tratează afecțiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburări de circulație, afecțiuni dermatologice, obezitate, afecțiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de întreținere și tratamente de infrumusețare, folosind produse profesionale renumite. Două dintre cele mai moderne baze de tratament ale stațiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Health SPA, parte a Hotel Europa, și clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Health SPA îmbină cu succes factorii naturali, specifici stațiunii (aer puternic ionizat, apă sărată și namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctură, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și saună. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Health SPA amintim: băile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, saună uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu

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

DISTRACȚIE SI RELAXARE

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

În concluzie:

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

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

Clasament orientativ al stațiunilor de pe litoralul românesc (2025)

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este cea periferică de nord a localității Eforie Nord, între șoseaua Ro-Ro și Hotel Delfinul, o zonă rezidențială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se consideră că se realizează prin traversarea lotului vecin către stradă.

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

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și turistic.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia și faleză.

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 nord a loc. Eforie Nord. Proprietatea nu are deschidere la stradă. V CU cap 1

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială și turistică.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 2.000 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 se consideră că se realizează prin traversarea lotului vecin către stradă. (V CU)

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană periferică de nord a ors. Eforie Nord, la cca. 500 m distanță de șosea față de faleză, într-o zonă rezidențială și turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică de nord, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități zonale: apă, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren plan, fără denivelări care să îi afecteze funcționalitatea, formă geometrică regulată, poluare scăzută.
- Terenul este neîmprejmuit.- Pe teren se află două construcții ce nu fac obiectul evaluării.
- Cf. certificatului de urbanism nr. 399/18.12.2025

1. REGIMUL JURIDIC:

- Interdicții temporare (definitive) de construire:

- *conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an.*
- *pană la reglementarea situației juridice a terenului limitrof de pe latura estică și se va putea asigura servitute de trecere din Aleea Dorobanților la terenul cu IE 104313.*

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică de nord a orașului, într-o zonă rezidențial/turistică, cu un ambient civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, alea Dorobanților
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	2.000 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plană
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se consideră că se realizează prin traversarea lotului vecin către stradă
Deschidere	Cu servitute de trecere pe teren limitrof latura estică spre la stradă
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică de nord a localității Eforie Nord/ lângă faleză
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate. 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)	2.000	600	600	955	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	183,33	183,33	256,54	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	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	10 luni	3 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, aleea Dorobanților	Eforie Nord, zona str. Meduzei	Eforie Nord, zona str. Meduzei	Eforie Nord, zona Steaua de Mare	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	2.000	600	600	955	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	p amenajat/asfaltat	neamenajat	neamenajat	p amenajat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	indirect spre strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati în apropiere	utilitati la limită	utilitati la limită	utilitati la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ 46 ml	regulată/d- 24 ml	regulată/d- 15 ml	regulată/ dd	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 Nord este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca 110 și 280 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliar.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe 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 intravilan cu suprafața de 2.000 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, alea Dorobanților, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104313, zonă pentru care dispunem de informații de piață

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VÂNZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 10 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 3 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, alea Dorobanților. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Meduzei, amplasament sensibil mai slab/ spre vest față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 10% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Meduzei, amplasament sensibil mai slab/ spre vest față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona Steaua de Mare, 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 2000. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2,0% deoarece are suprafața de 955 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele p amenajat/asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece are străzile/ trotuarele neamenajat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece are străzile/ trotuarele neamenajat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele p amenajat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul indirect spre strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% 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 in apropiere. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5,0 deoarece are utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5,0 deoarece are suprafața de utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5,0 deoarece are utilitati la limită.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – proprietatea subiect are forma regulată/ 46 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece are forma regulată/d- 24 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 7% deoarece are forma regulată/d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată/ dd.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	186,00 Euro/m ²	948 Ron/m ²
Valoare totală	372.000 Euro	1.895.749 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0961 Ron/Euro		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat (exista date de piață - oferte terenuri libere).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Metoda Comparației Directe	186 Euro/m ²	372.000 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru terenul constând în Teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp, situat în Loc. Eforie Nord, alea Dorobanților, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104313, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	186,00 Euro/m ²	948 Ron/m ²
Valoare totală	372.000 Euro	1.895.749 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0961 Ron/Euro		

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	2.000,00	600	600	955
preț ofertă/vânzare (€/mp)		183,33	183,33	256,54
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-9,2	-9,2	-12,8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		174,17	174,17	243,72
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		174,17	174,17	243,72
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		174,17	174,17	243,72
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		174,17	174,17	243,72
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		174,17	174,17	243,72
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		174,17	174,17	243,7
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	10 luni	3 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	1,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	1,7	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		174,17	175,91	243,72
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, aleea Dorobanților	Eforie Nord, zona str. Meduzei	Eforie Nord, zona str. Meduzei	Eforie Nord, zona Steaua de Mare
comparativ cu subiectul		sensibil mai slab/ spre vest	sensibil mai slab/ spre vest	mai bun
cuantum ajustare (%)		10,0%	10,0%	-10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		17,4	17,6	-24,4
PREȚ AJUSTAT €/mp		191,6	193,5	219,3
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	2.000,00	600,00	600,00	955,00
Diferență suprafață		-1400,0	-1400,0	-1045,0
cuantum ajustare (€/mp)		-5	-5	-5
cuantum ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-2%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	p amenajat/asfaltat	neamenajat	neamenajat	p menajat
cuantum ajustare (%)		5,0%	5,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		8,7	8,8	0,0
11. ACCES	indirect spre strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
cuantum ajustare (€/mp)		-17,4	-17,6	-24,4
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati in apropiere	utilitati la limită	utilitati la limită	utilitati la limită
cuantum ajustare (€/mp)		-5,0	-5,0	-5,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE	regulată/ 46 ml	regulată/d- 24 ml	regulată/d- 15 ml	regulată/ dd
cuantum ajustare (%)		5,00%	7,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)		9	12	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-3,0%	-1%	-2%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-10,23	-6,76	-34,25
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	181,00	187,00	186,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	62,5 €	68,3 €	58,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	35,87%	39,22%	24,05%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	186,00 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	372.000 €			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr./ Crt	Zona	S (mp)	Valoare (euro)	Val euro/mp	Link	Data
1	Eforie Nord, Steaua de Mare, zona str. Meduzei	600	110.000	183	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-eforie-nord-zona-steaua-de-mare-IDE4Ez	decembrie 2025
2	Eforie Nord, zona str. Meduzei	600	110.000	183,33	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-600mp-la-300m-de-mare-zona-mirage-spa-IDzS6q.html	martie 2025
3	Eforie Nord, zona Șos. Ro-Ro	523	95.000	181	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-523mp-eforie-nord-steaua-de-mare-IDjR7Zb.html	octombrie 2025
4	Eforie Nord, str. Meduzei	7.200	820.000	113,88	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-eforie-nord-pe-strada-meduzei-IDjuhls.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0	octombrie 2025
5	Eforie Nord, zona Steaua de Mare	330	67.000	203	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-steaua-de-mare/903707500796794fde07g105i4827i89.html	iulie 2025
6	Eforie Nord, str. Meduzei – str. Curcubeului	300	83.000	277	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-est-300mp-272955999	decembrie 2025
7	Eforie Nord, zona str. Meduzei	955	245.000	265	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-zona-steaua-de-mare-955-mp-IDglu8R.html	octombrie 2025

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-eforie-nord-zona-steaua-de-mare-IDE4Ez>



Vand teren in Eforie Nord zona Steaua de Mare

110 000 € 183 €/m²

 Eforie, Constanta

Murtaza Negivetin

Euroempire Imobiliare Intermed

 0752 102 222

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

COD VT 10 Agentia Euroempire Imobiliare vă propune spre vânzare un teren intravilan constructibil în suprafață de 600 mp, în stațiunea Eforie Nord zona Steaua de Mare având o deschidere de 24 ml, Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case/vile/pensiuni în continuă dezvoltare. Utilitățile se afla la limita lotului Conform certificatului de urbanism coeficientii sunt urmatorii: Procent de ocupare 45%;Regim de inaltime P+3E ,cadastru si intabulare pret 110000 euro*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Vizionarile se fac in baza unui Contract de vizionare

Mai puțin ^

ID: 9551011

 Raportează

ID intern: vt 10

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-600mp-la-300m-de-mare-zona-mirage-spa-IDzS6q.html>



Teren Eforie Nord 600mp la 300m de mare zona Mirage Spa

110 000 € 183 €/m²

 **Eforie, Constanta**

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

 **0725 717 757**

Teren de vânzare

 **600m²**

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	600 m ²
Dimensiuni:	600 m
Gard:	nu
Tip acces:	pavat
împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren 600mp, deschidere 15m, între pensiuni, aproape de mare, utilități, ideal pensiune sau bloc !

Va așteptam la vizionare !

ID: 8549454

 **Raportează**

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-523mp-eforie-nord-steaua-de-mare-IDiR7Zb.html>

PRIVAT 

Roxana

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

Акту по 09 октотбра 2023

Trinite mess

☎ 078 441 3133

[Get more great ideas and inspiration >](#)

LOCALITY

World Health
Organization

[Vezi locații pe hartă](#)

Postat 29 septembrie 2025



Teren de vanzare, 523mp, Eforie Nord, Steaua de Mare

95 000 €



 PROMOVEAZĂ



 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 523 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIZIONE

Ofer spre vanzare un teren intravilan constructibil, in suprafata de 523 mp, in EFORIE NORD, in spatele Complexului Steaua de Mare. Terenul este situat pe colt, avand deschidere la doua strazi. CUT 2, POT 40%, zona are PUZ P+ 3, spre deosebire de alte zone care au regimul de inaltime P+10. Deschidere la cele doua strazi: 21,13ml/25.95ml. Utilitati in zona :canalizare, apa, curent si gaz.

ID: 293412469

Vizualizáci: 87



Raportarea

Alte oferte

4.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-eforie-nord-pe-strada-meduzei-IDjuhs.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



FIRMA



Revcad Consulting

Pe OLX din ianuarie 2019

Activ pe OLX din ianuarie 2025

Trimite mesaj

072 122 6364

Mapa este doar orientativă și nu reprezintă o garanție de vânzare >

LOCALITATE



Eforie Nord

Constanța



[Vezi locația pe hartă](#)

Postat 29 septembrie 2025



Teren in Eforie Nord pe Strada Meduzei

820 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 7 200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan situat in cartierul Steaua de Mare cu deschidere de 47 ml la strada Meduzei.

Terenul se afla la cca 400 m de faleza Eforie Nord.

Suprafata terenului este de 7200 mp cu deschidere de 47 ml la strada Meduzei si dimensiunile 47 ml x 154 ml.

Utilitatile sunt langa teren.

Regim de inaltime : minim - Parter; - maxim P+4E - pentru locuinte:

ID: 287966902

Vizualizări: 6



Raportează

5.

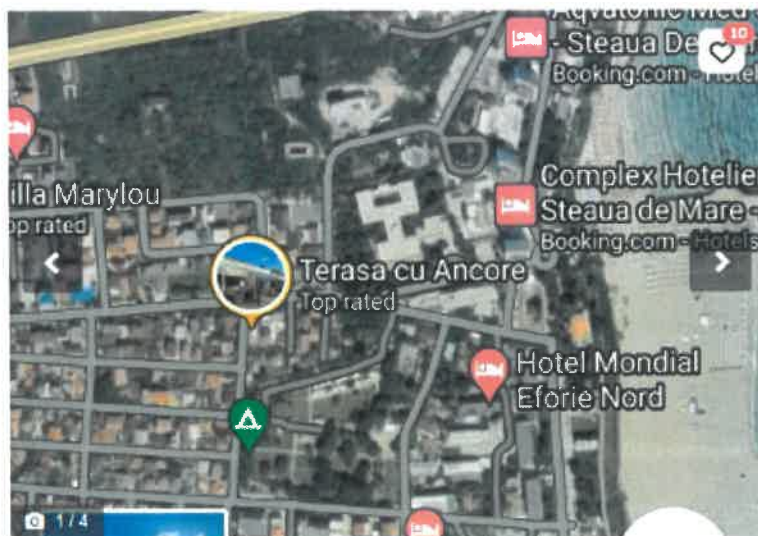
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-steaua-de-mare/903707500796794fde07g105i4827i89.html>

Teren Steaua de Mare

67 000 EUR

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

Valid din 6/25/2025 11:52:20 PM



MIRCEA

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

[Mesaj](#)

Caractere rămase: 2560

[Adaugă tipier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Vand 330 mp aproape de mare zona Steaua de mare nr cadastral 102608. Pretabil pensiune , hotel , parcare supraetajata . Excluz agenti imobiliari .

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 612](#)

[📄 Raportează](#)

tel.: + 40 7469366350

6.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-est-300mp-272955999>**Eforie Nord Steaua de Mare teren 300 mp intravilan**Eforie Nord | Județul Constanța | [Vezi Hartă](#)**83.000 €**

272955999

Rate de la 1.887 RON/lună [simulează credit](#)După teren: ☐ 500 mp
Tip: ☒ Construcție

Parteneri Imobiliare.ro Finance

**Ersin Semsedil**

Agent Imobiliar

ALLIANCE Real Estate
Business Center **PRO****0721051197**
0720555111[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Reportează abuzul](#)Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Descriere teren

Va propun spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 300 mp, cu deschidere 12.03 m, situat în Eforie Nord zona Steaua de Mare. O zonă cu mare potențial pentru construcție pensiune sau casa de locuit. Terenul are branșament la rețeaua de curent electric și proiect pentru apă și canalizare. Există și proiect Pentru S+ P+E2+E3 retras. Toate actele pregătite pentru vânzare!

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7J51305M

Actualizat în: 08 Decembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

12 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Amenajare străzi

Comision

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

2%

7.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-zona-steaua-de-mare-955-mp-IDglu8R.html>

PRIVAT ⓘ



Ionut

Pe OLX din februarie 2014

Activ pe 21 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 360 0677

Mai multe anunțuri de acest tip de vânzător >

LOCALITATE

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

Postat 21 septembrie 2025



Teren de vanzare zona Steaua de Mare (955 mp)

245 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 955 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare un teren intravilan constructibil în suprafață de 955 mp, în stațiunea Eforie Nord zona Steaua de Mare având o deschidere la două străzi (42.04 ml / 22.7 ml). PUZ -max înălțime P+3E.

Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case/vile/pensiuni în continuă dezvoltare. Utilitățile se află la limita lotului. Detin 2/8 cota parte din strada acces cu o suprafață totală de 1751 mp.

Stada în lățime de 12 ml pe ambele laturi din care 6 ml sunt trotoarele. Pret 245.000 euro (256 euro/mp).

Contact pe WhatsApp.

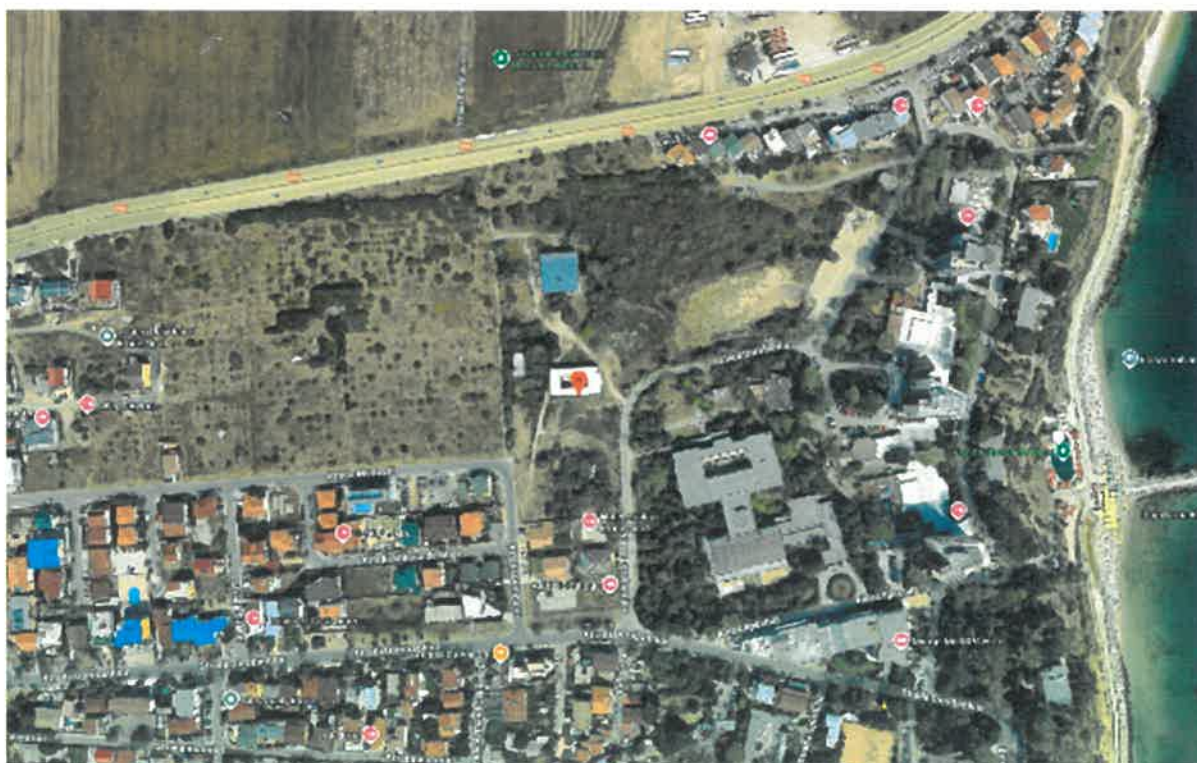
ID: 247023677

Vizualizări: 292



Raportează

7.3. AMPLASAMENT





7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI









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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 339 din 27.11.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, alea Dorobanților, în suprafață de 2000 mp

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 4192 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- HCL 40/29.03.2018 privind unele măsuri referitoare la Contractul de asociere nr.1/20.04.2011 încheiat cu Asociația Clubul de Box Red Corner "Alutus"
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru acest imobil;
- terenul se afla în zona de impozitare A - Eforie Nord

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, alea Dorobanților, în suprafață de 2000 mp identificat cu I.E. 104313.

Terenul nu este împrejmuit și este ocupat de 2 construcții.

Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite S.A.D.P.P.

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 ...13..... voturi "pentru", ...3..... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.I.L.
NR. 355 DATA 18.11.2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, alea Dorobanților, în suprafața de 2000 mp
PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul S.A.D.P.P., A.S., S.V.T.L., C.J.C.A.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - numărul de inventar 4192 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
 - HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
 - HCL 40/29.03.2018
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru acest imobil;
 - terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1

Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, alea Dorobanților, în suprafața de 2000 mp identificat cu I.E. 104313.

Terenul nu este înprejmuț ocupat de 2 construcții

Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite D.A.D.P.P.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Noiembrie 2025

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Întocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

în vederea inițierii Proiectului de Hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, aleea Dorobanților, în suprafața de 2000 mp

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 4192 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- HCL 40/29.03.2018
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru acest imobil;
- terenul se află în zona de impozitare A - Eforie Nord

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, aleea Dorobanților, în suprafața de 2000 mp

întocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

ROMANIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1
www.primariaeforie.ro



ROMANIA
Județul CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor : PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea oportunității vanzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, alea Dorobanților, în suprafața de 2000 mp

P.H. a fost întocmit având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 4192 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- HCL 40/29.03.2018
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru acest imobil;
- terenul se află în zona de impozitare A - Eforie Nord

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte direcții/compartimente

Set Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Năgrea
11.2025

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0377730807

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind unele masuri referitoare la Contractul de asociere nr.1/20.04.2011
încheiat cu Asociația Clubul de Box Red Corner "Alutus"

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- raportul DADPP,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- Cererile nr.23580/2017 și nr.23584/2017 ale Asociației Clubul de Box Red Corner "Alutus",
- Proiectul de hotărâre nr.60162/09.08.2017,
- Contractul de asociere nr.1/20.04.2011 încheiat între Orașul Eforie și Asociația Clubul de Box Red Corner "Alutus",
- Autorizația de construire nr.45/26.04.2012 și Nota de constatare nr.21767/30.06.2017,
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.1949-1954.

În temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c și art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată

HOTARASTE

Art.1 Se aproba încetarea asocierii prin rezilierea Contractului de asociere nr.1/20.04.2011 încheiat între Orașul Eforie și Asociația Clubul de Box Red Corner Alutus, conform prevederilor pct.VI, art.6, lit.6.a. din contract.

Art.2 - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului.

Art.3 - Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către secretarul orașului.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...12.... voturi "pentru", ..5... voturi "împotriva",
.... voturi "abțineri" din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 29.03.2018

Nr. ...40.....

ROMÂNIA
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIU LOCAL
ANGHEL IONUȚ VIRGIL

CONTRASĂMNEAZĂ
SECRETAR ORAȘ
JR. PREOTĂȘA GABRIEL

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979
www.primariaeforie.ro

Al. Manes
H. Terence

Teléfono: 0744 458 888

21 March

CĂTRE PRIMĂRIA ORĂSULUI EFORIE

IN ATENȚIA DOMNULUI PRIMAR

SOCIETATEA ROMANA DE
 Primăria Orașului EFORIE
 INTRARE în
 (Escrie) 30541
 Zi 30 Luna 10 A. 20

SUBIECT: Solicitare eliberare autorizație de construcție și scoatere la licitație a terenului

Stimate Dominate Primar.

Sibseminatul, Dobânda Adrian, în calitate de președinte al Clubului Sportiv de Box „Alutus Red Corner”, vă adresez prezenta solicitare pentru următoarele:

1. Eliberarea autorizației de construcție necesară pentru continuarea lucrărilor la Complexul Sportiv de Box situat pe strada Dorobanților, Eforie Nord.
2. Scoaterea la licitație a terenului aferent complexului, în vederea achiziționării acestuia, în conformitate cu legislația în vigoare.

Precizez că eventualele debite restante către Administrația Taxe și Impozite Eforie vor fi achitate integral până la data licitației, pentru a permite participarea Clubului la procedura de achiziție.

Având în vedere cele menționate, vă rugăm să dispuneți măsurile necesare în vederea realizării solicitării noastre.

Vă mulțumim anticipat pentru sprijinul și colaborarea dumneavoastră.

Data: 20.10.2025

Yours respectfully,

Dobândă Adrian

Președinte, Clubul Sportiv de Bas „Albus Red Corner”



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 104313
COPIE

Carte Funciară Nr 104313 Eforie

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al DOROBANȚILOR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104313	2.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
89271 / 11/12/2012 Act Normativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE (act normativ nr. 207/30-11-2010 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act administrativ nr. 24598/22-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 24598/21-12-2012 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI

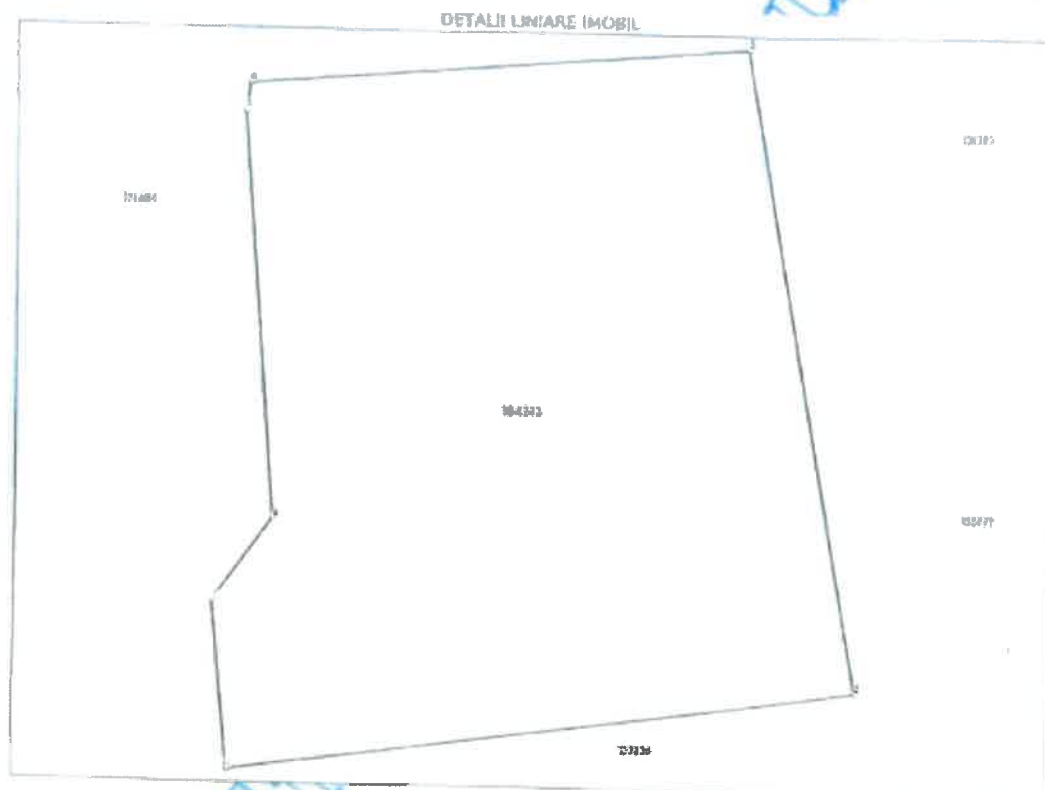
Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 104313 Comuna/Oraș/Municipiu. Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
104313	2.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cx	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	2.000	-	-	-	IMOBIL NEIMPREJMIUIT

Date referitoare la construcții

Lungime segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	46.602
2	3	47.722
3	4	36.711
4	5	2.055
5	6	29.895
6	7	7.474

Carte Funciară Nr. 104313 Comuna/Oraș/Municipiu, Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	12.45

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
 civil

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Forma 1/2018

aprox. 2018/18

Pagina 3 din 3

Forma 1/2018/18



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 399 din 18.12.2025

În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL EFORIE, prin reprezentant ȘERBAN ROBERT-NICOLAE cu sediul în Județul CONSTANȚA, orașul EFORIE localitatea EFORIE SUD, strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 35060-1 din 08.12.2025;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în Județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poștal 905350, Strada ALEEA DOROBANȚILOR, nr. -, sau identificat prin Cartea funciară 104313 EFORIE, având nr. CAD. 104313.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAȘ EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 104313 EFORIE eliberat sub cerere nr. 335141/09.12.2025.
- Sarcini: nu sunt.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001.
 - Interdicții temporare (definitive) de construire:
 - conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an.
 - până reglementarea situației juridice a terenului limitrof de pe latura estică și se va putea asigura servitute de trecere din Aleea Dorobanților la terenul cu IE 104313.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul cu suprafața de 2000mp este are categoria de folosință actuală curți - construcții conform extrasului de carte funciară nr. 104313 EFORIE eliberat sub cerere nr. 335141/09.12.2025. Teren neîmprejmuit conform extrasului de carte funciară nr. 104313 EFORIE eliberat sub cerere nr. 335141/09.12.2025.
- Pe teren sunt edificate construcții.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona 1B conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: case de vacanță, locuințe și dotări aferente.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU. Se interzice amplasarea construcțiilor la o distanță mai mare de 20m față de drumul public dacă nu există o trecere liberă lată de 3m fără nici un fel de obstacol.
- Terenul face parte din zona de împozitare A.

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 399 DIN 18.12.2025

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) = 40 %
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 1
- Suprafața terenului : 2000 mp din acte și din măsurători;
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni): nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate. Se interzice parcelarea unei proprietăți în parcele ce nu au legătură directă la drum public și care au o fațadă mai mică de 8 m la drumul public.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: terenul are acces direct la circulații publice reglementate prin documentațiile de urbanism.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – minim 4 m de la fațada dinspre drumul public al parcelei;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi ; este permisă cuplarea la una din limitele laterale a două construcții cu condiția acordului ambilor vecini – distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului CUV, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014. Construcțiile anexă sunt permise în partea din spate a curții cu excepția garajelor.
- Regim de înălțime: maxim trei niveluri : P+1-2E; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : Conformarea arhitectural volumetrică va urmări funcțiunea propusă și nu va deprecia aspectul general al zonei ; Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conformarea arhitectural volumetrică va urmări funcțiunea propusă și nu va deprecia aspectul general al zonei ; Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țigle sau placi pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă și terasa.
- Circulații și accese : Imobilul nu are acces direct la drum public. Conform art 25 și art. 26 din HGR nr. 525/1996 :
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Parcelele necesare se vor realiza în interiorul limitei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare. În acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonare)
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
- Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmă ghimpată, etc.) Se recomandă ca împrejmuirile, porțile, portavile să fie adaptate specificului dobrogean. La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m închiși la stradă.
- Se vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la legea nr. 114/1996 privind exigențele minime pentru locuințe.
- Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate loturi construite numai loturile.
 - a) cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Regimul de actare/modificare a documentațiilor de urbanism și a reglementărilor locale aferente : nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ IMOBIL TEREN CU IE 104313 CONFORM H.C.L. NR. 339/27.11.2025

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 339/27.11.2025

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

- a) certificatul de urbanism;**
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);** ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ caldritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă (după caz) ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate:

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**
- f) dovada privind achitarea taxelor legale;**

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

PRIMAR,

Robert Nicolae ȘERBAN



SECRETAR GENERAL

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Eduard FERENCZ

Întocmit,

Inspector superior
Otilia NIGREA

Achitat taxa de: , conform chitanței Serie/nr..... (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

- 3 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 399 DIN 18.12.2025

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

..... din

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Intocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 399 DIN 18.12.2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 34691 din 04.12.2025

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

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

- sentinței civile nr. 238/28.01.2011 pronunțate de Tribunalul Argeș în 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

Întocmit
INSPECTOR
NEGREA Claudiu

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