



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL 30
DATA 20.02.2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL
pentru exercitarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 100773

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 345/27.11.2025;
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1, nr. de inventar 4953 si planul de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan;
- extras de plan cadastral emis de OCPI Constanta pentru imobilul cu I.E. 100773 UAT Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95 euro/mp.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2), ce stabileste valoarea redeventei de 21,60 euro/mp/an pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul aflat in domeniul privat al Orasului Eforie in suprafata de 381mp, identificat cu numarul de inventar 4953.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei.

Art. 3. Se aproba redeventa de 21,60 euro/mp/an pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul in suprafata de 381mp din str. Marii lot 3 – Eforie Sud pentru proprietarul imobilului identificat cu IE 100773 conform H.C.L. nr. 345/27.11.2025.

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

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

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.SM./2ex.
Februarie 2026



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

RAPORT

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru exercitarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 100773

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

- H.C.L. nr. 345/27.11.2025 prin care s-a aprobat exercitarea dreptului de trecere carosabil si pietonal pentru imobilul identificat cu I.E. 100773 situat in Eforie Sud, lot 1020, parcelare Tuzla Techirghiol, din strada Marii lot 3 (IE 105948) pe terenul aflat in domeniul privat al Orasului Eforie in suprafata de 381 mp identificat cu nr. de inventar 4953;
- planul de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan;
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1, nr. de inventar 4953;
- extras de plan cadastral emis de OCPI Constanta pentru imobilul cu I.E. 100773 UAT Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95 euro/mp.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2), ce stabileste valoarea redeventei de 21,60 euro/mp/an pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul aflat in domeniul privat al Orasului Eforie in suprafata de 381mp, identificat cu numarul de inventar 4953;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei;
- aprobarea redeventei de 21,60 euro/mp/an pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul in suprafata de 381mp din str. Marii lot 3 – Eforie Sud pentru proprietarul imobilului identificat cu IE 100773 conform H.C.L. nr. 345/27.11.2025.

Din punct de vedere tehnic, raportul SADPP este favorabil.

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

Sef Serviciu,

Manea Daniel

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



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru exercitarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 100773

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

- H.C.L. nr. 345/27.11.2025;
- planul de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan;
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1, nr. de inventar 4953;
- extras de plan cadastral emis de OCPI Constanta pentru imobilul cu I.E. 100773 UAT Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95 euro/mp.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2), ce stabileste valoarea redeventei de 21,60 euro/mp/an pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul aflat in domeniul privat al Orasului Eforie in suprafata de 381mp, identificat cu numarul de inventar 4953;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4114/16.02.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei;
- aprobarea redeventei de 21,60 euro/mp/an pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul in suprafata de 381mp din str. Marii lot 3 – Eforie Sud pentru proprietarul imobilului identificat cu IE 100773 conform H.C.L. nr. 345/27.11.2025.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru exercitarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 100773.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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

Dr. Ing. George Dogărescu
Al. Hegner

**PROCES – VERBAL
de predare-primire**

JUDEȚUL CONSTANȚA
 Primăria Orașului EFORIE
 INTRARE Nr. 4114
 IESIRE Zi 16 Luna 02 An 2026

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

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

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

Comanda nr 34691 din 04.12.2025

1	S20.04	teren	Loc. Eforie Nord, Aleea Dorobanților, IE 104313	2000 mp.	HCL 339/2025	Vanzare prin licitație
2	S20.05	teren	Loc. Eforie Sud, Aleea Marmara , Zona "intre Eforii"	381 mp	HCL 345/2025	Instituire drept de trecere

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

Director General
Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL



GECO MEC 2003 S.R.L



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S20.05.25 / 26.01.2026

- INSTITUIRE DREPT DE TRECERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 381 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, ALEEA MAREA MARMARA
ZONA ÎNTRE EFORII, JUD. CONSTANȚA, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 345/27.11.2025

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	35
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	36
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	38

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este instituirea unui drept de trecere carosabil și pietonal asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, Aleea Marea Marmara zona "între Eforii", jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 381 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea stabilirii justei despăgubiri în vederea instituirii dreptului de trecere.

Metoda utilizată în evaluare au fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea despăgubirii juste corespunzătoare pentru instituirea dreptului de trecere carosabil și pietonal asupra imobilului constând în **teren intravilan cu suprafața de 381 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Aleea Marea Marmara zona "între Eforii", jud. Constanța, CP 905360, în opinia evaluatorului este:

Valoare redevență (asimilata cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	21,60 Euro/m²/an
	110,04 Ron/m²/an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0943 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2026, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este instituirea unui drept de trecere carosabil și pietonal asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Aleea Marea Marmara zona între Eforii, jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 381 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Aleea Marea Marmara zona între Eforii, jud. Constanța, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 381 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 381 mp** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.01.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 26.01.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 26.01.2026: 1 Euro = 5,0943 lei

Simbol	Denumire	23.01.2026
--------	----------	------------

EUR	 Euro	5.0943	+0.0007
-----	--	--------	---------

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 345/27.11.2025
- Acte conform Anexe

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

Obs. – Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate depline asupra imobilului analizat (ca fiind liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în actele anexate.

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren

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

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

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

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

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

Un model de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori.

Modelele de evaluare utilizate în prezentul raport sunt adecvate utilizării desemnate a evaluării și asigură concordanța cu datele de intrare. Modelele au fost elaborate intern și au fost testate pentru a se asigura că acuratețea rezultatului este adecvată pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și bunurile evaluate.

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în acestea.

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:
Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 381 mp.**

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce 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 SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

Plaja din stațiunea Eforie Sud nu este una generoasă și are o lungime de 2 kilometri. Din cauza eroziunii permanente, plaja stațiunii s-a restrâns considerabil în ultimele decenii, ajungând să fie foarte îngustă în multe dintre porțiunile sale. Faleză stațiunii este una înaltă, iar accesul către plajă se face pe scări. Fenomenul de eroziune a afectat și faleză, care s-a prăbușit în unele

portiuni. Pentru a proteja faleza statiunii, autoritatile locale au demarat proiecte de consolidare a acesteia.

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Sud va ofera locuri de cazare in hoteluri, vile si pensiuni, majoritatea amplasate in apropiere sau chiar pe faleza din statiune. Multe dintre locurile de cazare ale statiunii sunt disponibile in hoteluri de 2 stele, construite in perioada comunista si nerenovate: Hotel Magura, Hotel Suceava, Hotel Crisana, Hotel Riviera, Hotel Ancora, Hotel Gloria, etc. In statiune exista si hoteluri de 3 stele, unele dintre ele fiind recent construite: Hotel Migador, Hotel Amurg. Avand in vedere clasificarea hotelurilor, putem spune ca Eforie Sud este una dintre cele mai accesibile statiuni ale litoralului romanesc. Vilele si pensiunile din statiunea



Eforie Nord sunt numeroase si ofera conditii de cazare bune. Acest tip de cazare este preferat de multi turisti, deoarece multe dintre vile si pensiuni sunt imprejmuite de curte amenajata cu mese, scaune si gratare: Vila George Cosbus, Vila Ene, Pensiunea Paradox. Cea mai mare parte dintre restaurantele si terasele din statiunea Eforie Sud sunt pozitionate pe faleza. Aici puteti gasi restaurante a la carte, autoserviri, patiserii si fast food-uri cu o varietate de mancaruri.

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este situată între Eforie Nord și Eforie Sud, este o zonă turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din Aleea Marea Marmara.

Pe Aleea Marea Marmara traficul rutier este de nivel mediu, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier este ridicat, la fel și poluarea fonică, traficul pietonal este scăzut.

În zonă sunt amplasate: spatii turistice ce își desfasoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter turistic.

Avantajele zonei sunt proximitatea plajei și accesul facil spre DN Constanța-Mangalia. Până la data întocmirii acestui raport de evaluare nu am putut identifica nici un dezavantaj al zonei care să afecteze valoarea proprietății imobiliare analizate.

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona dintre Eforie Nord și Eforie Sud (pe partea cu marea față de DN). Proprietatea are deschidere la Aleea Marea Marmara.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel mediu, iar pe durata sezonului estival este de nivel ridicat.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este turistică

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 381 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și are deschidere la Aleea Marea Marmara.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona dintre Eforie Nord și Eforie Sud, pe partea cu marea, zona fiind una turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona cuprinsă între Eforie Nord și Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2026.

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată între Eforie Nord și Eforie Sud, într-o zonă turistică, cu un ambient civilizat, pe partea cu marea a DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea stabilirii valorii despăgubirii juste în vederea instituirii dreptului de trecere absolut
Drept de proprietate transmis	
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, Alea Marea Marmara zona între Eforii, jud. Constanța
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	381 mp
Destinația	intravilan
Topografia	fără înclinare
Forma	regulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	se realizează din Alea Marea Marmara
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă

de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRINVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	381	506	285	394	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	500,00	684,21	634,52	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	cf CU/RLU	cf RLU	cf RLU	cf RLU	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	3 luni	5 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Mării nr. FN	Ef S falează	Între Ef N și Ef S, lângă	EN, zona H Vigo, la 100	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	381	506	285	394	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	regulată / d- 10 ml	neregulată / d-cca. 40 ml	aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml	regulată / d- 18 ml	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au fost selectate din piața proprietăților imobiliare similare oferite la tranzacționare pentru a avea informații despre nivelul chirii, 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. 500 și 680 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-10%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind 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 cu suprafața de 381 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Sud, Aleea Marea Marmara zona între Eforii, jud. Constanța, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

*Conform informații disponibile, se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare / extindere construcțiilor cu caracter comercial-turistice.***

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (propoția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

- Valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- Venitul net din exploatare anual 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 comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect cf CU/RLUresticții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 15% deoarece cf RLUREsticții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece cf RLUREsticții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece cf RLUREsticții, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece necesită nu sunt necesare investiții, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -2% deoarece are studiu geo și proiect vilă D+P+2E, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 3 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 5 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, Aleea Marmara/ Zona între Eforii. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 15% deoarece este localizată în Ef S faleză sud, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în între Ef N și Ef S, lângă Tabăra Luminița, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 20% deoarece este localizată în EN, zona H Vigo, la 100 m de mare, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 381. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3,8% deoarece are suprafața de 506 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2,9% deoarece are suprafața de 285 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -0,4% deoarece are suprafața de 394 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma aprox. regulată/ d- 10 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma neregulată/ d- cca. 40 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -25% deoarece are forma aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -20% deoarece are forma regulată / d- 18 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	540 Euro/m²	2.751 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului – 5,0943 Ron/Euro</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metodele menționate mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	540,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea despăgubirii juste în vederea instituirii dreptului de trecere asupra imobilului constând în teren intravilan cu suprafața de 381 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Alea Marea Marmara zona între Eforii, jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare redevență (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	21,60 Euro/m ² /an
	110,04 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 5,0943 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	381,00	506	285	394
preț ofertă/vânzare (€/mp)		500,00	684,21	634,52
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-25,0	-34,2	-31,7
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		475,00	650,00	602,79
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)		475,00	650,00	602,79
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	cf CU/RLU	cf RLU	cf RLU	cf RLU
cuantum ajustare (%)		15,0%	15,0%	-10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		71,3	97,5	-60,3
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		546,25	747,50	542,51
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		546,25	747,50	542,51
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		546,25	747,50	542,51
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	are studiu geo și proiect vilă D+P+2E	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	-2,5%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	-17,9	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		546,25	729,61	542,51
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	3 luni	5 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		546,25	729,61	542,51
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES , Aleea Marmara/ Zona între Eforii	Ef S faleză sud	între Ef N și Ef S, lângă Tabăra Luminița	EN, zona H Vigo, la 100 m de mare
comparativ cu subiectul		mai slab	similar	mai slab
cuantum ajustare (%)		15,0%	0,0%	20,0%
cuantum ajustare (€/mp)		81,9	0,0	108,5
PREȚ AJUSTAT €/mp		628,2	729,6	651,0
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	381,00	506,00	285,00	394,00
Diferență suprafață		125,0	-96,0	13,0
cuantum ajustare (€/mp)		-20,5	21,0	-2,1
cuantum ajustare (%)		-3,8%	2,9%	-0,4%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	aprox. regulată/ d- 10 ml	neregulată/ d- cca. 40 ml	aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml	regulată / d- 18 ml
cuantum ajustare (%)		-10,00%	-25,00%	-20,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-55	-182	-109
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-13,8%	-22%	-20%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-75,11	-161,39	-110,62
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	553,10	568,20	540,40
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	228,3 €	318,8 €	279,4 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	48,06%	49,05%	46,35%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	540 €			
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	Supraf ața	Preț (€)	Preț/ mp	Site	Data
1	ES, faleză sud	506	253.000	500	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDjVoX8.html	ianuarie 2026
2	intre Ef N și Ef S, lângă Tabăra Luminița	285	195.000	684	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-285mp-68725039	octombrie 2025
3	EN, zona H Vigo, la 70 ml de mare	394	250.000	635	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NI	august 2025
4	ES, aleea Mercur	300	99.999	333	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-investitie-imobiliara-faleza-eforie-sud-300mp-IDqWxRc.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1	ianuarie 2025
5	ES, Str. Carmen Silva, la 200 ml de mare	300	88.000	293	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn	octombrie 2025
6	ES, str. Munteniei	600	187.000	311	https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfojw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1	martie 2025
7	EN, între str. Dorobanților, giratoriu și bd. Republicii	1.000	450.000	450	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-cu-proiect-hotel-IDfXkqr.html	ianuarie 2025
8	intre Ef N și Ef S	480	300.000	625	https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/eforie-nord/vt163644	martie 2024

1.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDjVoX8.html>



PRIVAT ⓘ



greencap2019

Pe OLX din Ianuarie 2024

Activ pe 12 Ianuarie 2026

Trimite mesaj

☎ 074 116 9900

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Munteniei 1
Eforie Sud



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR



Reactualizat la 27 ianuarie 2026

Teren intravilan Eforie Sud

253 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 506 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

INSURURARE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz



Tiriac

DESCRIERE

Cel mai frumos teren deasupra plajei din Eforie, cu un view superb ! Acces la strada asfaltata, zona premium exclusivista doar cu case/vile. Persoana juridica, intravilan., ideal pt constructie privata sau business/turism P+2
Pret 500 euro/mp+tva

ID: 294669330

Vizualizări: 666



Raportează

2.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-construcii-vedere-frontala-la-mare-i-certificat-urbanism-ef-IDxUls>



Teren construcții, vedere frontala la mare și Certificat Urbanism - Ef

195 000 € 684 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare



CRISTI STEFAN

Acord Imobiliar

0752 111 161

Suprafață utilă:	285 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	28.0 x 10.18 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	mare
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agenția Acord Imobiliar vă propune în exclusivitate un teren construibil situat lângă plajă, între Eforie Nord și Eforie Sud. Vedere frontală la mare. Conform Certificatului de Urbanism emis în 2025, destinația terenului este turism, casă de vacanță, tratament și alimentație publică. **TERENUL NU FACE PARTE DIN PLAJĂ.** Terenul este delimitat de proprietăți din domeniul public al Statului român, aflate în administrarea UAT Eforie..Ca si istoric, terenul a fost în proprietate privată din anii 1930 și de atunci are regimul de curți/construcții. Regim de înălțime P+2E+3R. POT - 35%, iar CUT -1,2. Terenul are studiu geotehnic fiind realizat și un proiect de vilă D+P+2E, care cuprinde 9 încăperi/camere. **TERENUL ESTE SITUAT PE ISTM** (pământ nu nisip). Terenul este situat pe colț, având deschidere la str Mării de 9m (paralelă cu drumul DE87) și 19m la calea de acces spre plaja. Localizarea terenului se regăsește în fotografii. Utilitățile sunt în proximitate.

Comison 2%+TVA.

Pentru detalii vă așteptăm la sediul agenției.

Mai puțin 

ID: 8082844

ID intern: CP1804445

 **Raportează**

3.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-394mp-1-47303109>
634 e/mp

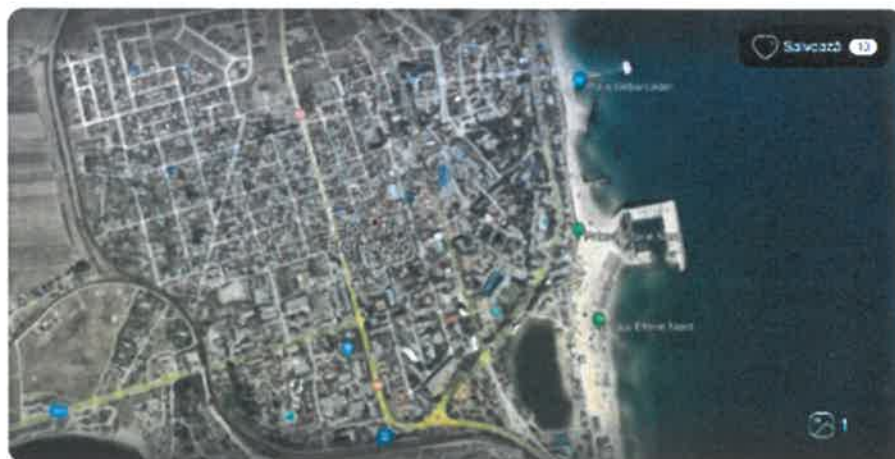
Constanta - Eforie Nord - teren intravilan, la 70m de mare,

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

250.000 €

634 mp / 634 mp

Rata de la 5.643 RON/km² [Simulează credit](#)



Sup. teren: 394 mp
Tip: Construcții

AGENT
NICKY BACILIU
CITY GROUP INTERNATIONAL
076258183
Agentul de lucru

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Reprezentant teren](#)



Realizăm proiecte imobiliare

Descriere teren

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 394mp, deschidere 18m, la 100m de mare toate utilitățile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 2. Ideal construcție pensiune turistică, casă de vacanță

IDEAL INVESTITIE ! (P15392)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI ÎN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE !!

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X6Q9030NI

Actualizat în: 11 August 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

18 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Destinație

Rezidențial

De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate

Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Comision

2%

4.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-investitie-imobiliara-faleza-eforie-sud-300mp-IDgWxRc.html>



PRIVAT



Cristi

Pe OLX din octombrie 2015
Aici pe 21 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 331.9031

Ma trimite anunturi de acest tip de vânzări >

LOCALITATE

Eforie Sud,
Constanța



Postat 23 decembrie 2024



Teren pentru investitie imobiliara, Faleza Eforie Sud, 300mp

99 999 € Prețul e negociabil

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 300 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Va propunem spre achizitie unul din ultimele terenuri disponibile spre vanzare intr-o zona costiera a Marii Negre si de foarte mare interes turistic-estival, teren ce este dedicat unei dezvoltari imobiliare cu destinatie rezidentiala tip apartamente de vacanta sau hotel boutique. In jurul terenului sunt deja investitii de cateva zeci de milioane de euro in hoteluri si infrastructura. Se poate discuta si de inchirierea terenului.

Terenul este situat pe Aleea Mercur si are vedere perpendiculara spre mare.

Pozitia terenului clasifica terenul in categoria de investitii cu grad ridicat de profitabilitate datorita coeficientilor urbanistici si vecinatatilor imediate, Hotel Capitol, Hotel Excelsior, Strada Faleza, Hotel Briza Marli.

Zona in care se pozitioneaza terenul este in plina expansiune, zona falezei din Eforie Sud a fost modernizata prin fonduri europene iar plaja a fost latita pana la 100 m. In acest moment, zona unde este amplasat terenul este parte integranta din cea mai moderna zona a statiunii Eforie Sud.

Toate utilitatile sunt la marginea terenului iar strada este prinsa in programul de investitii pentru asfaltare pentru anul 2023.

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn.html>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn>



Teren Eforie Sud 300mp la 200m de faleza

88 000 € 293 €/m²



Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

☎ 0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

300 m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

300 m

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

☑ lac

☑ mare

Media:

☑ electricitate

☑ gaz

☑ canalizare

☑ telefon

☑ apă curentă

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Teren Eforie Sud, ultracentral la doar 200m de faleza, 300mp proprietate; deschidere pe colt de 14m / 18m la strada Carmen Silva , in spatele hotelului Flamingo ! Toate utilitatile la strada, inclusiv gaze. Ideal pensiune sau minihotel !

Va asteptam pa vizionare !

COMISION AGENTIE 5%

ID: 8858769

 **Raportează**

6.

<https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfojw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



PRIVAT

Catalin
Pe OLX din februarie 2019
Activ pe 21 februarie 2025

Trimite mesaj

072 451 6858

Ma multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Eforie Sud,
Constanța
la 17km de mare

EXEMPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 04 martie 2025

Eforie Sud.Vand teren intravilan Eforie Sud 100m de mare

187 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan, 600 mp, 15x40 m, gaz si electricitate, apa si canalizare la 50 m, strada Munteniei.
Liber de sarcini.
P+2+M(20% din etajul construit).
Fara obligativitate de a construi la calcan.
Gard din beton pe 3 laturi.
Posibilitate constructie cu scop turistic, sau casa de vacanta, fiind o zona foarte linistita.

ID: 227439876

Visualizări: 3460

Raportează

7.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-cu-proiect-hotel-IDfXkqr.html>



PRIVAT ⓘ



Metalgan

Pe OLX din septembrie 2018

Activ pe 17 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 522 4453

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Eforie Nord,
Constanța



12

Postat 06 ianuarie 2025



Vand teren intravilan eforie nord cu proiect hotel

450 000 €

Publicitate



RATA DE LA 9947 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 1000 m2 - Proiect hotel. Este situat in sensul giratoriu din Eforie Nord, intre str. Dorobantilor si bulevardul Republicii. Mai multe detalii la tel. 07*****53

8.

<https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/eforie-nord/vt163644>

Teren de vanzare in Eforie Nord, Malul Mari Negre - 480 mp

Cod ofertă vt163644 | Actualizată la data 10-03-2024 | Publicată initial pe 11-01-2024



300.000 euro

Cod intern: 11

Specificații:

- > Tip teren: intravilan
- > Suprafață teren: 480 mp
- > Regim înălțime: ---
- > Front stradal: 22 ml
- > Lungime: --- ml
- > Lățime: --- ml

Utilități:

- > Recomandat pentru: construcții case

Locație: Eforie Nord , județul Constanta, zona Malul Mari Negre

Cod vt 11 Agentia Euroempire Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intre statiunile Eforie Nord si Eforie Sud primul rand la Marea Neagra avand o suprafata de 480 mp cu deschidere la plaja 22 ml Trăiește fericit lângă mare! Îndeplinește-ți visul de a-ți avea propria Pensiune/casă/casă de vacanță la mare la un preț avantajos! Intr-o locatie insorita si idilica, direct la Marea Neagra. Iti place sa iesi rapid in natura, vrei sa te relaxezi la malul marii.. Conform certificatului de urbanism coeficientii sunt urmatoarii: Procent de ocupare 35%; Coeficient de utilizare a terenului 1.2; Regim de inaltime P+2E.cadastru si intabulare pretul terenului este de 300000 euro*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei

Pentru detalii privind oferta contactați: **Murtaza Negivetin.**

0752102222

Mentionați id-ul ofertei vt163644 de pe www.cauta-imobiliare.ro

Adaugă la favorite

Ofertă publicată de brokerul imobiliar:
Murtaza Negivetin

0752102222



i Mentionați id-ul ofertei vt163644 de pe www.cauta-imobiliare.ro

Euroempire Imobiliare Intermed



Prelungirea Sergent Nicolae
Grindeanu nr 10

www.euroempire.ro

alte oferte publicate

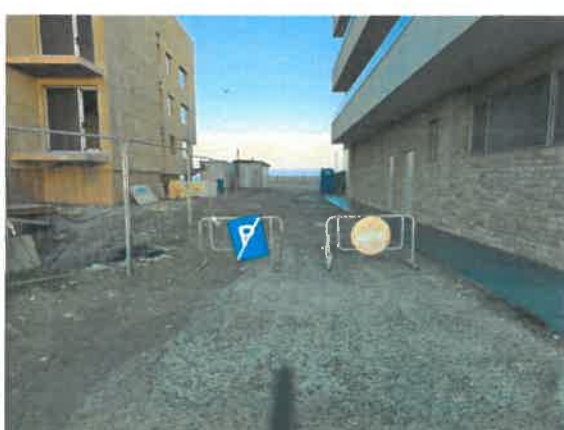
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT

<https://maps.app.goo.gl/rAbtkgCyRWFDx4x98>



7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRÂREA
nr. 345 din 27.11.2025**

privind aprobarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 100773

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;
- Cererea nr. 8874/15.10.2025 a subscrisei Universitatea Bioterra Bucuresti, înregistrată la primărie cu nr. 30286/16.10.2025;
- Art. 617 - 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 25, 26 din HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- CU nr. 124/07.04.2025 emis pentru demolare construcție existentă C1 locuință P+2E;
- CU nr. 125/07.04.2025 emis pentru construire casa de odihnă și creație (casa de vacanță) P+2E;
- IE 105948 Eforie – strada Marii lot 3;
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a poziția 173 - strada Marii;
- planul de situație întocmit de PFA Bordea Ștefan;
- HCL nr. 38/2020 anexa 1 completată prin HCL nr. 359/24.12.2024, anexa 1, nr. de inventar 4953;
- extras de plan cadastral emis de OCPI Constanța pentru imobilul cu I.E. 100773 UAT Eforie.

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba exercitarea dreptului de trecere carosabil și pietonal pentru imobilul identificat cu I.E. 100773 situat în Eforie Sud, lot 1020, parcelare Tuzla Techirghiol, din strada Marii lot 3 (IE 105948) pe terenul aflat în domeniul privat al Orașului Eforie în suprafață de 381 mp identificat cu nr. de inventar 4953.

Art. 2. Dreptul de trecere se instituie pe perioada de valabilitate a autorizației de desfășurare emise conform Certificatului de urbanism nr 124/07.04.2025, respectiv pe perioada de valabilitate a autorizației de construire emise conform Certificatului de urbanism nr. 125/07.04.2025.

Art. 3. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru a stabili despăgubirea justă în vederea instituirii dreptului de trecere.

Art. 4. Se aproba întocmirea documentației cadastrale pentru imobilul teren în suprafață de 381 mp care face obiectul prezentei.

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748633, fax 0241733155, www.primariaeforie.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 5 Prezentă hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 6. Prezentă hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100773 Eforie

Nr. cerere 57378
Ziua 11
Luna 03
Anul 2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 10553

Nr. cadastral vechi: 160(e:11665)

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, lotizare Eforie Sud DN 39, lot 1020

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	100773	300	

Construcții

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100773-C1	Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud	S. construită la sol 108 mp; C1-LOCUINTA P+2E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21057 / 30/04/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 602, din 29/04/2009 emis de BNP TRIFU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) UNIVERSITATEA BIOTERRA BUCURESTI	A1
27932 / 19/05/2010		
Registrul Cadastral al imobilelor CL EFORIE (proces-verbal receptie nr.13594/28.04.2010 emis de CL EFORIE);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) UNIVERSITATEA BIOTERRA BUCURESTI, -asupra constructiei C1	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

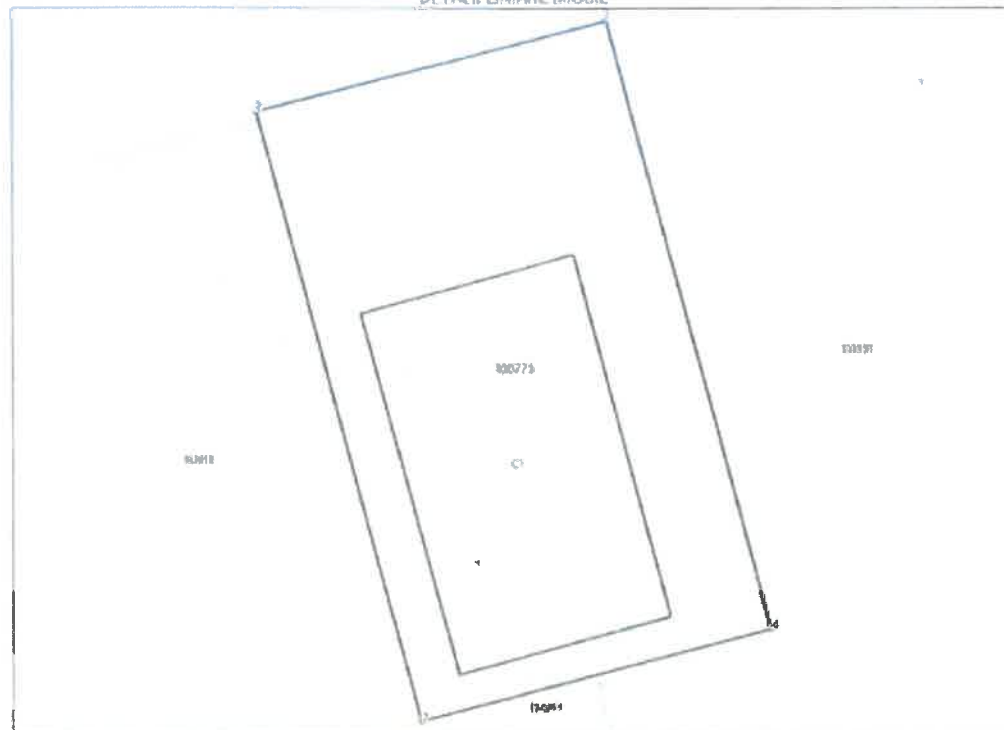
Carte Funciară Nr. 100773 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
100773	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cărti construcții	DA	300	.	.	.	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100773-C1	construcție de locuințe	108	Cu acte	S. construita la sol 108 mp; C1-LOCUITA P+2E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	13.153
2	3	22.832
3	4	13.168
4	1	22.775

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

Pagina 2 din 3

Scutirea de răspundere: Nu este responsabil pentru conținutul documentului

Scutirea de răspundere: Nu este responsabil pentru conținutul documentului

Carte Funciară Nr. 100773 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

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

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

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

Data și ora generării,
11/03/2025, 10:18

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

Pagina 3 din 3

Printat în 2025, 11/03/2025, 10:18, la adresa www.ancpl.ro

Tipul de verificare: 1



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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 100773, UAT Eforie / CONSTANȚA,
Loc. Eforie Sud

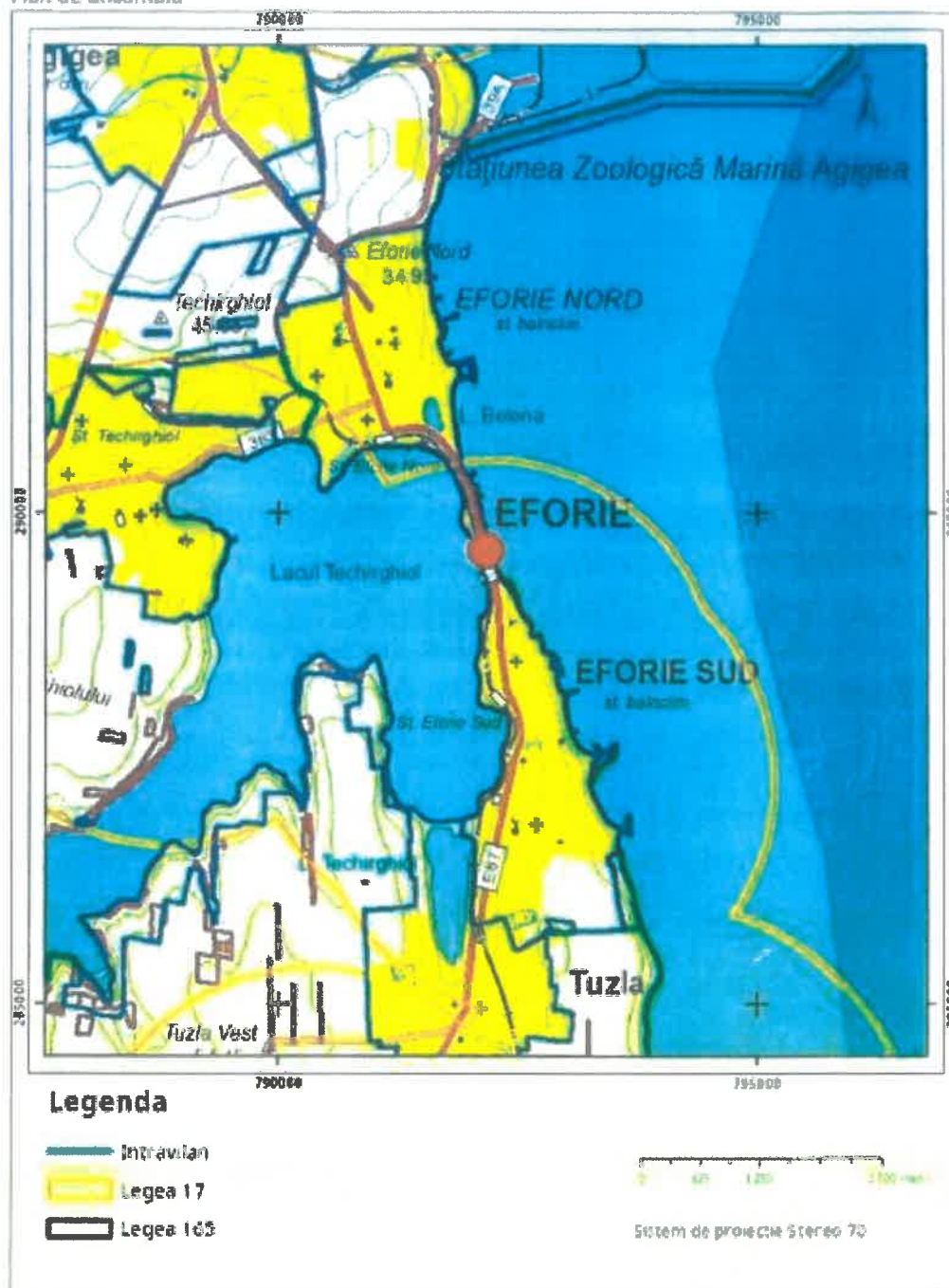
nr. cerere	64405
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024

Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință (mp): Cursi Construcții 300mp
Plan detaliu



Cuadrul de verificare din acest extras s-a înscris pentru verificarea a veridicității documentului la adresa <http://www.ancp.ro/verificare> Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



Sorci tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-05-2011
Data și ora generării: 11-03-2025 10:20

Codul de verificare din acest poartă fi ridicat pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.scribi.ro/verificare> Pag. 2 din 2



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORASUL EFORIE
PRIMAR

Nr. R 21651/31.07.2025

CERTIFICAT

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

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

Edificarea construcțiilor s-a efectuat fără autorizație de construire.

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

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

Construcția C1 are următoarea descriere:

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

Construcția C2 are următoarea descriere:

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

Alte mențiuni:

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

 ROMANIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748149, fax 0241 748979	Arhitect Șef FERENCZ Eduard 
--	---



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 34691 din 04.12.2025

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

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

Intocmit
INSPECTOR
NEGREA Claudiu

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



Proiectant: **ING. ADRIAN POPESCU**
Data: 15.05.2014
Scara: 1:500



Tipul terenului	Suprafața (mp)	Suprafața totală (mp)
teren agricol	381	381
teren construit	0	0
teren forestier	0	0
teren industrial	0	0
teren rezidențial	0	0
teren verde	0	0
Total	381	381

Planșă nr. 1
Planșă nr. 1
Planșă nr. 1
Planșă nr. 1