



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL si a vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, corp C2

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 355/27.11.2025;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan relevu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 alin (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3).

In temeiul prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4), ce stabileste pretul de vanzare de 66.751 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40 identificata cu nr. cadastral 107230-C2, inscrisa in CF nr. 107230 Eforie.

Art. 2. Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba vanzarea locuintei specificata la art.1. conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995 – beneficiara a dreptului de preemtiune fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.



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

Art. 4. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3), ce stabileste pretul de vanzare de 105 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 201mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp identificat cu IE 107230.

Art. 5. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 6. Se aproba vanzarea directa a terenului aferent locuintei specificat la art. 4, beneficiara fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 8. 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
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L A D M I N I S T R A R E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL si a vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, corp C2

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

- H.C.L. nr. 355/27.11.2025 prin care s-a aprobat vanzarea conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995 locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, detinute de chirias Predescu Georgeta-Iuliana;

- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
Articolul 42

(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptăţite rămân în administrarea deţinătorilor actuali.

....

(3) Imobilele cu destinaţia de locuinţe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislaţiei în vigoare, chiriaşii având drept de preemţiune.

Decizie de admitere: [HP nr. 81/2017](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 49 din 18 ianuarie 2018: În interpretarea şi aplicarea dispoziţiilor [art. 42 alin. \(3\) din Legea nr. 10/2001](#) privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pe lângă dreptul de preemţiune, chiriaşii au şi dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinaţia de locuinţe, drept prevăzut de [art. 9 alin. \(1\) din Legea nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

(4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995.

- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;

42.1. *Potrivit alin. (1) al art. 42 din lege, imobilele care nu au fost restituite în natură (este singura variantă posibilă) potrivit legii rămân în administrarea deţinătorilor actuali.*

Regimul de tratare al acestora este diferit în funcţie de natura imobilului.

...

B. *Pentru imobilele cu destinaţia de locuinţe, care nu s-au restituit în natură, deţinătorul actual dobândeşte vocaţia de a le înstrăina către chiriaşi, însă această înstrăinare se va face potrivit legislaţiei în vigoare, respectiv potrivit prevederilor [Legii nr. 112/1995](#), cu modificările ulterioare, şi [Legii nr. 10/2001](#), republicată, cu modificările ulterioare, cu menţiunea că preţul de vânzare al locuinţelor se va stabili potrivit [Criteriilor nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992](#) privind stabilirea şi evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanţelor şi Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare (act normativ la care se face trimitere în Normele metodologice privind aplicarea [Legii nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, republicate), care se va indexa la zi cu indicele de inflaţie (soluţia se impune prin similitudine cu modalitatea de despăgubire a proprietarilor în condiţiile legii, aceasta fiind semnificaţia sintagmei "legislaţia în vigoare").*

42.2. *Se recomandă ca aplicarea prevederilor alin. (2) şi (3) ale art. 42 din lege să se facă numai după soluţionarea definitivă a procedurilor administrative generate de aplicarea legii. În cazul în care procedura administrativă a fost urmată şi de una jurisdicţională, aplicarea prevederilor alin. (2) şi (3) ale art. 42 din lege se va face numai după epuizarea acesteia, respectiv după rămânerea definitivă şi irevocabilă a hotărârii judecătoreşti, în ipoteza în care contestaţia formulată potrivit art. 26 alin. (3) din lege a fost respinsă.*



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

- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare:
ART. 9

Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie in natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot opta, dupa expirarea termenului prevazut la art. 14, pentru cumpararea acestor apartamente cu plata integrala sau in rate a pretului.

De prevederile alineatului precedent beneficiaza si chiriasii care ocupa spatii locative realizate prin extinderea spatiului initial construit.

In cazul vanzarii apartamentelor cu plata in rate, la incheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din pretul apartamentului.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioada de maximum 15 ani, cu o dobinda reprezentind jumătate din dobinda de referinta stabilita anual de Banca Nationala a Romaniei.

Tinerii casatoriti, in virsta de pina la 30 de ani, precum si persoanele trecute de 60 de ani vor plati un avans de 10%, iar plata in rate lunare se esaloneaza pe o perioada de maximum 20 de ani.

Comisionul convenit unitatilor specializate care evalueaza si vind apartamente este de 1% din valoarea acestora.

- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicata, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

- art.354, 355 și 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 și H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) și actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);

- documentatia cadastrala cu IE 107230 și plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;

- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4);

- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3).

Se propune:

- aprobarea Raportului de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4), ce stabileste pretul de vanzare de 66.751 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.40, identificata cu nr. cadastral 107230-C2 inscrista in CF nr. 107230 Eforie;

- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995 – beneficiara a dreptului de preemtiune fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807;

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3), ce stabileste pretul de vanzare de 105 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 201 mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp identificat cu IE 107230;



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

- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiara Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

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 Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL si a vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, corp C2

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

- H.C.L. nr. 355/27.11.2025;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 alin (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3).

Se propune:

- aprobarea Raportului de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4), ce stabileste pretul de vanzare de 66.751 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.40, identificata cu nr. cadastral 107230-C2 inscrisa in CF nr. 107230 Eforie;
- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995 – beneficiara a dreptului de preemtiune fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807;
- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3), ce stabileste pretul de vanzare de 105 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 201 mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp identificat cu IE 107230;



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

- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiara Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL si a vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, corp C2.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

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



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță



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

H. Manea
Dr. Ing. George Dogărescu

PROCES – VERBAL de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 4231
IESIRE
Zi 12 Luna 02 An 2024

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 aferentă, 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	S20.07.01	teren	Loc. Eforie Sud, str Transilvaniei, nr 14C, IE 106927	160 mp	HCL 354/2025	Vanzare directă/teren aferent construcției
2	S20.07.02	Construcție tip locuință	Loc. Eforie Sud, str Transilvaniei, nr 14C, IE 106927	Su=38,47 mp	HCL 354/2025	Vanzare cf L112/1995 + L10/2001
3	S20.08.01	teren	Loc. Eforie Sud, ES, str Negru Voda, nr 40, IE 107230	201 mp indiviziune din 603 mp	HCL 355/2025	Vanzare directă/teren aferent construcției
4	S20.08.02	Construcție tip locuință	Loc. Eforie Sud, ES, str Negru Voda, nr 40, IE 107230 – C2	Su=43,50 mp	HCL 355/2025	Vanzare cf L112/1995 + L10/2001

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

Primăria Orașului EFORIE

Director General
Dr. Ing. George Dogărescu

SECRETAR GENERAL

[Signature]



GECO MEC 2003 S.R.L.

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofitei nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 089X XX00 1919



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE CALCULAȚIE

NR. S20.08.02 / 16.02.2026 - L112

- PROPUNERE VÂNZARE CF. LEGE 112 din 1995- LEGEA 10/2001 -

CLIENT: Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE

BUN IMOBIL – CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360

PROPRIETAR: ORAȘ EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE

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: 0241 / 691.300 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

CUPRINS

Sinteza evaluării

I. Aprecieri generale

Sinteza raportului

- 1.1. Prezentarea echipei de lucru
- 1.2. Prezentarea clientului. Utilizatorului desemnat
- 1.4. Obiectul și scopul raportului de calcul
- 1.5. Data evaluării; forma de estimare a valorii
- 1.6. Identificarea proprietății și descrierea construcției
- 1.7. Drepturile de proprietate
- 1.7. Clauze. Condiții limitative

II. Calculul prețului de vânzare al construcției și al terenului

2.1. Calcul preț vânzare IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360.

2.2. Preț vânzare rezultat

III. Anexe

SINTEZA RAPORT – CALCULAȚIE PREȚ

Scopul prezentului raport de calcul este de a determina prețul de vânzare a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform Legii 112 din 1995 / Legea 10/2001, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața
1	C2 - Locuință parter	Su = 43,50 mp Scd = 52 mp

Raportul de calcul a fost elaborat având la bază legislația privind vânzarea de locuințe și anexele aferente aflate în proprietatea statului, respectiv Legea 10/2001, LEGEA 112 / 1995, LEGEA 85 / 1992, HG 20 / 1996, DECRET-LEGE 61 / 1990, DECRET 93 / 1977 și DECRET 256 / 1984.

Astfel, prețul de vânzare pentru IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360, este:

C2 - Locuință parter	66.751 lei
Valoare totală imobil analizat	66.751 lei



I. APRECIERI GENERALE

1.1. PREZENTAREA ECHIPEI DE LUCRU

Colectivul care a participat la realizarea acestui raport de calcul este compus din:

Dr. ing. George DOGĂRESCU,

- Certificat de evaluator nr. 1814/2000;
- Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR;
- Legitimația 12167/2026.

Nu exista legătură între tariful practicat și opinia finală privind raportul de calcul.

Nu exista niciun interes actual sau de perspectivă asupra imobilului analizat.

1.2. PREZENTAREA CLIENTULUI. DESTINATARUL

Prezentul raport de calcul este realizat în vederea vânzării cf. legii 112 / 1995 a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360.

Clientul raportului de evaluare este Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE.

Utilizatorul desemnat acestui raport de calcul este Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE.

1.3. SURSELE DE INFORMAȚII, IPOTEZE, VERIFICĂRI

Sursele de informații folosite pentru realizarea raportului:

- Monitorul Oficial nr. 279 din 29 noiembrie 1995 - Legea 112 / 1995, actualizată 2011, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.
- ANEVAR – Revista de evaluare (colecție), Editată de Institutul Roman de Cercetări în evaluare - IROVAL;
- Șchiopu Corneliu – Inspekția proprietății în scopul evaluării, Editura IROVAL, București 2006
- Buletin Statistic de Prețuri – Comisia Națională de Statistică
- M. Of. nr. 770 din data 10/23/2002 - Hotărârea nr. 3122 din 10 octombrie 2002 pentru aprobarea condițiilor și a procedurii de atestare a stațiilor turistice, precum și pentru declararea unor localități ca stațiuni turistice de interes național, respectiv local
- Legea 50/1991 - republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, actualizată.
- Legea 10/2001; Legea 112/1995

1.4. OBIECTUL SI SCOPUL RAPORTULUI DE CALCUL

Obiectul acestui raport îl constituie un IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața
1	C2 - Locuință parter	Su = 43,50 mp Scd = 52 mp

Scopul raportului de evaluare este acela de a prezenta clientului - Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE, un preț de vânzare, determinat în conformitate cu prevederi legale în vigoare, a imobilului mai sus menționat în vederea vânzării acestuia în conformitate cu prevederile legii 10/2001 și 112 / 1995.

1.5. DATA EVALUARII; FORMA DE ESTIMARE A VALORII

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.02.2026

Data la care este valabil raportul de evaluare: 16.02.2026

Prezentul raport de calcul a fost realizat în două exemplare:

- unul destinat clientului/utilizatorului desemnat Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE
- unul destinat evaluatorului
- *Inspectia imobilului analizat a fost efectuată de către evaluator autorizat dr. ing. George Dogărescu, leg. 12167 în prezența chirașului.*

Valorile calculate sunt exprimate în moneda națională a României, la data de referință a evaluării. Rezultatele sunt considerate implicit că reflectă plata cash sau în condiții financiare comparabile cu plata cash.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII ȘI DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360.

IMOBIL

- PIF: 1920
- Regim de înălțime: P

Sistemul constructiv al clădirilor:

- structură: sistem structural tradițional - zidărie cu fundații piatră
- fundații: superficiale, cu înălțime redusă a soclului
- acoperiș: șarpantă din lemn, învelitoare din tablă ondulată / profilată, aparent refăcută

- ferestre și uși: tâmplărie PVC cu geam termoizolant parțial
- pardoseli: dușumea / parchet laminat, cu zone deformate și deteriorate

Observație: *La data inspecției s-au identificat îmbunătățiri parțiale ale finisajelor (tencuieli, zugrăveli, pardoseli, placaje), realizate pe cheltuiala locatarului. În determinarea valorii/prețului de vânzare aceste îmbunătățiri nu au fost luate în considerare, evaluarea fiind realizată în ipoteza imobilului fără aportul investițiilor efectuate de locatar.*

1.7. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Prin prezentul raport de calcul, dreptul de proprietate asupra imobilului analizat, este evaluat ca fiind absolut.

Raportul s-a realizat având la bază documente puse la dispoziția evaluatorului de către client, anexe la prezentul raport de evaluare:

1. Hotărârea nr. 355/ 27.11.2025
2. Extras de Carte Funciară nr. Cerere 315177/.19.11.2025
3. Documentație cadastrală (PAD și Relevu C2)

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

1.8. CLAUZE. CONDIȚII LIMITATIVE

Raportul este realizat în vederea vânzării cf. legii 112 / 1995 a IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360.

Acest raport de calcul 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 asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră, pentru consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul transmiterii lui către alte persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

În calitate de “evaluator”, declarăm prin prezenta, pe propria răspundere că nu avem nici un interes cu privire la obiectivul analizat. De asemenea, nu ne vom angaja, direct sau prin intermediari, la nici o acțiune cu caracter comercial privind asocierea, participarea, vânzarea, cumpărarea sau licitarea obiectivului.

Studiul a fost efectuat numai după analizarea datelor, situațiilor, și planurilor instituției proprietare, puse la dispoziție de către aceasta, iar raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în domeniu în vigoare și standardele general acceptate în domeniu.

S-a presupus în scopul realizării acestui raport, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase.

Noi nu am făcut nici un fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, atât pe proprietate cat și pe terenul vecin, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietății analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu ar exista așa ceva.

Nu ne asumăm nici o răspundere pentru existența vreunui contaminant și nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau investigație științifică pentru a fi descoperit.

Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare teren vecin sau că mijloacele care au fost sau sunt puse în funcțiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportată.

Noi nu am efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice sau periculoase și prin urmare nu putem oferi nici o asigurare a potențialului său impact asupra evaluării.

În consecință, pentru scopul acestei evaluări am presupus că nu există pe sau în cadrul proprietății nici un fel de substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare.

Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

II. CALCULUL PREȚULUI DE VÂNZARE AL CONSTRUCȚIEI

Calcul preț în vederea vânzării cf. legii 112 / 1995 a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360.

Pentru stabilirea prețului de vânzare au fost utilizate prețurile pe metru pătrat de suprafață utilă și normele prevăzute în Decretul nr. 93 / 1977 și Decretul 256 / 1984.

Valoarea rezultată în urma aplicării normelor, în funcție de structura de rezistență și materialele folosite, regimul de înălțime, gradul de finisaj, starea tehnică de întreținere, tipul de încălzire, dotările suplimentare, gradul de uzură, este la nivelul prețurilor în vigoare la 01.01.1990 actualizat conform coeficientului de actualizare de la data menționată și până în prezent (cf. date statistice existente, la luna septembrie 2025).

Fișe de calcul a prețului IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ

Imobil: CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ	Adresă: LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360
An construire	1920
An referință	2025
Vechime	105 ani
Regim de înălțime	P
Locuință parter	
Suprafață utilă	43,50 m²
Grupa de clădire	2
	<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 3</i>
Starea clădirii	satisfăcătoare
	<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 6</i>
Coeficient de uzură	0,40
	<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 3</i>
Finisaj	Inferior
	<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 5</i>

Coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna septembrie 2025 față de luna ianuarie 1990	18.438,35
Valoare unitară de înlocuire locuință	2.060 lei
	<i>*Decret 256/1984 - Anexa 4, Tabel 1</i>
Valoare totală de înlocuire	89.610 lei
Valoare la 01.01.1990	35.844 lei
Valoare actualizată denominalizată	66.090 lei
Comision @1%	661 lei
Valoare locuință parter	66.751 lei
Valoare imobil	66.751 lei

Rezultatul calculului obținut în urma analizei pentru **IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ**, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360, propus a fi vândut conform Lege 112/1995, este **66.751 lei**.



ANEXE RAPORT DE CALCUL

IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, CP 905360

Propunere vânzare conform Lege 10/2001 și 112 / 1995

1. Zonă amplasare imobil
2. Foto imobil
3. Hotărârea nr. 355/ 27.11.2025
4. Extras de Carte Funciară nr. Cerere 315177/.19.11.2025
5. Documentație cadastrală (PAD și Releveu C2)

HLĂRȚII

FOTO

și

ACTE

HĂRȚI

Amplasare imobil analizat:





FOTO







R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 355 din 27.11.2025

privind aprobarea oportunității vânzării imobilului compus din locuința cu nr. cadastral 107230-C2 și teren aferent situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului 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. 27399/17.09.2025 depusa de Predescu Georgeta-Iuliana;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 702/08.08.2025;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 alin (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării directe a locuinței cu nr. cadastral 107230-C2 din cadrul imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995, beneficiara a dreptului de preemțiune fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

Art. 2. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare al locuinței specificata la art.1.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aproba oportunitatea vânzării directe a terenului aferent locuinței specificata la art.1., in suprafată indiviza de 201 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, stabilit conform Foaie de avere intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018, beneficiara fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

Art. 4. Se aproba emitere comanda catre evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vanzare a terenului specificat la art.3.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASĂMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREONEASA GABRIEL



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

Nr. cerere 315177
Ziua 19
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100197390564

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107230 Eforie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107230	603	Teren împrejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 107230-C1; Imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate intre punctele 15-1-2, cu gard din plasa intre punctele 2-3, cu gard din lemn si constructii pe limita intre punctele 5-6, constructii pe limita intre punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	107230-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
155188 / 23/11/2020		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 7, din 15/09/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18550, din 25/08/2019 emis de Primaria Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 5, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
170215 / 04/11/2021		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26143, din 07/10/2021 emis de SPIT ORAS EFORIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 205 / 4, din 03/11/2021 emis de Baiceanu Liliana; Act Administrativ nr. 33183, din 17/12/2021 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 66, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local Eforie;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1.2
15976 / 03/02/2022		
Act Administrativ nr. 8747, din 20/01/2022 emis de OCPI CONSTANTA;		
B5	Se noteaza avizarea unei operatiuni cadastrale: dezmembrare constructie cu IE 107230-C1, neinscrisa in cartea funciara, efectuata de Serviciul de Cadastru in baza cererii nr. 8747/20.01.2022	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

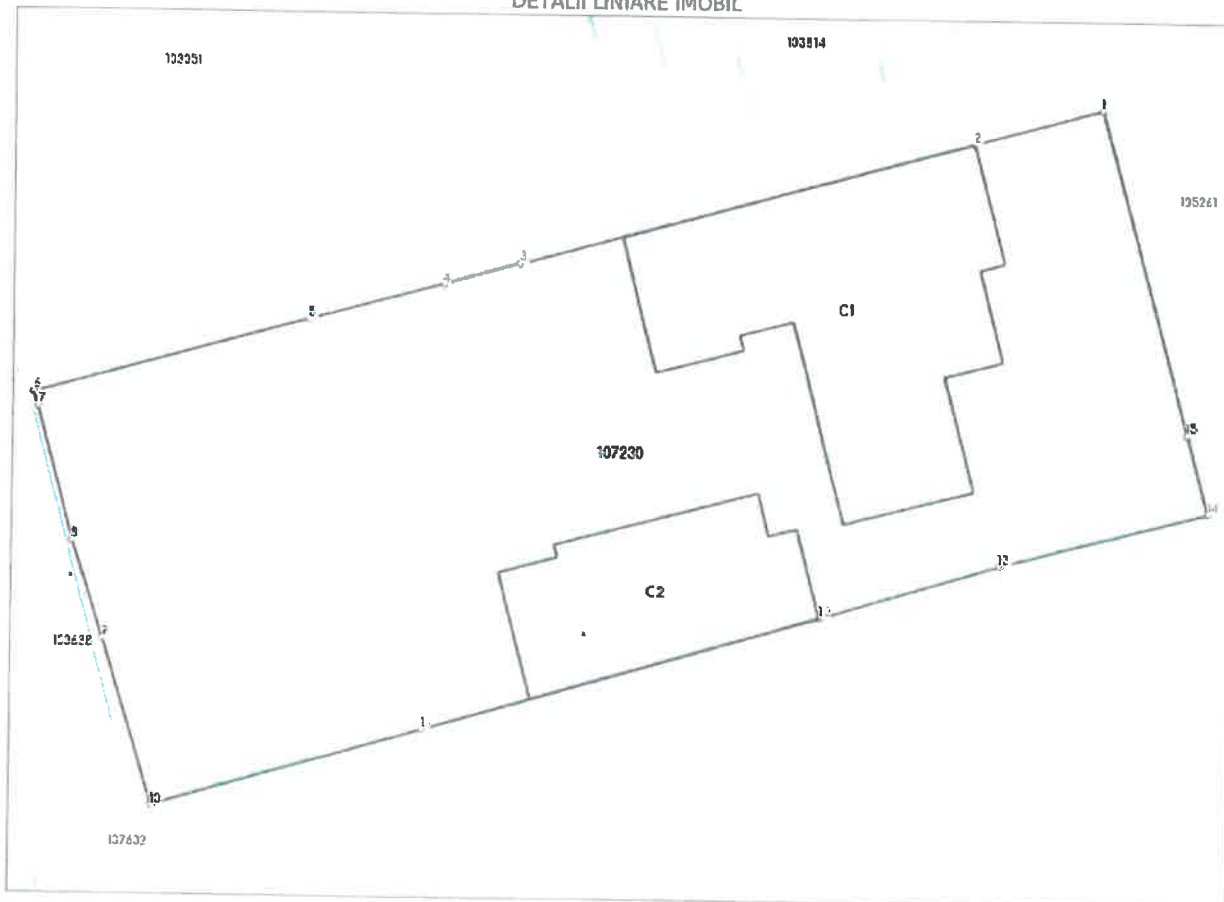
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107230	603	Imprejmuț cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	603	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	107230-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:104 mp; S. construită desfășurată:115 mp; Locuința parter, cu 4 camere, dependințe și beci. Suprafața construită desfășurată = 115 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.
A1.2	107230-C2	construcții de locuințe	52	Cu acte	S. construită la sol:52 mp; S. construită desfășurată:52 mp; Locuința parter, cu 2 camere și dependințe. Suprafața construită desfășurată = 52 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	4.834
2	3	16.961
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	6.255
10	11	10.156
11	12	14.936
12	13	6.763
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

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

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

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

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

Data și ora generării,

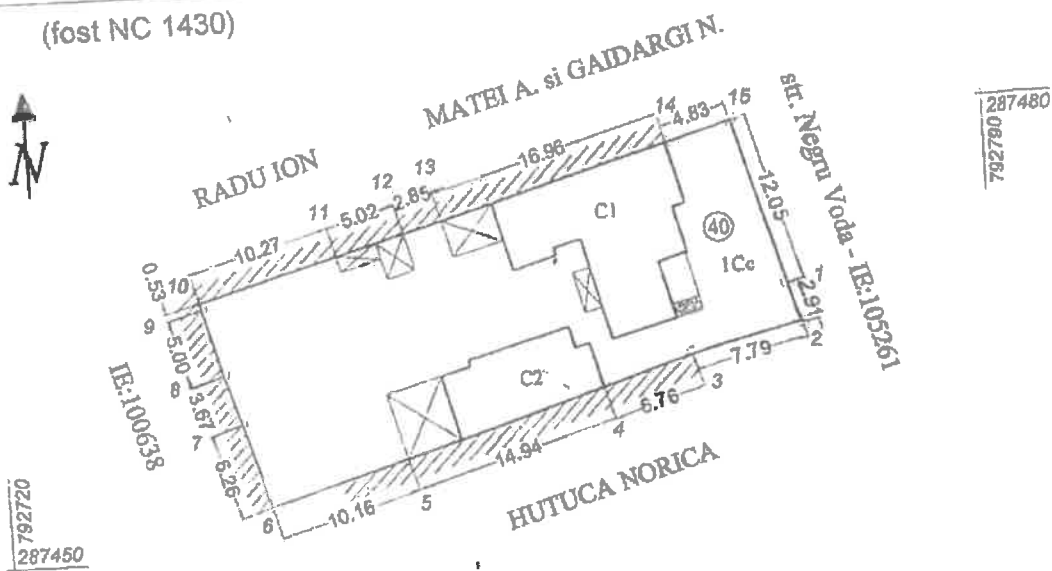
19/11/2025, 11:23

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
107230	603	Str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud	
Nr. Cartea Funciara		UAT	EFORIE

(fost NC 1430)



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	603	Imprejmuire cu gard din lemn intre punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate intre punctele 15-1-2, cu gard din plasa intre punctele 2-3, cu gard din lemn si constructii pe limita intre punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.
Total		603	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	104	Locuinta parter, cu 4 camere, dependinte si beci. Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
C2	CL	52	Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		156	

Suprafata totala masurata a imobilului = 603 mp
Suprafata din act a imobilului = 603 mp

Executant,
ing. Baiceanu Liliana



Liliana Baiceanu

Semnat digital de
Liliana Baiceanu
Data: 2021.01.11
11:34:16 +02'00'

Data: 11.01.2021

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector,

Cornelia-Valentina
Davidescu

Semnat digital de Cornelia-Valentina Davidescu
Data: 2021.01.18 14:54:53
+02'00'

Data: 155188/2020

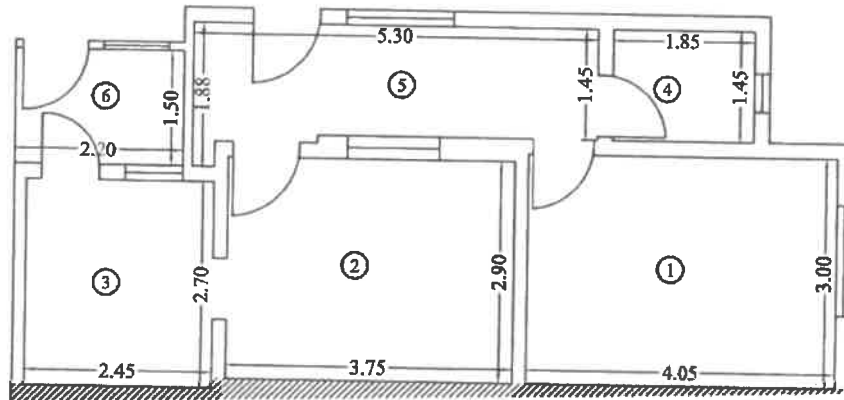
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

RELEVEU LOCUINTA C2

Anexa nr. 18

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului:	
107230		Loc. Eforie Sud, Str Negru Voda, Nr. 40	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	EFORIE
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	12.1
2	Camera	10.9
3	Camera	6.6
4	Baie	2.7
5	Hol	7.9
6	Hol	3.3
Suprafata utila S = 43.5 mp		
Suprafata totala S = 43.5 mp		
Executant: PFA Bordea Andreea-Elena		Data: 16.09.2025
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-CT-F NR. 0186 CATEGORIA B (semnatura, stampila)		Digitally signed by BORDEA ANDREEA- ELENA Date: 2025.09.16 15:59:57 +03'00'
Receptionat,		Data:
(semnatura, parafa)		

Foai de avere

/UAT: EFORIE

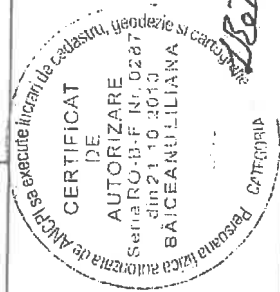
Carte Funciara Colectiva nr. _____

str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud

Adresa imobilului:

Nr. cadastral:

Nr. crt.	Detinator/ Chirias	Suprafata construita (mp)	Suprafata teren indiviza aferent locuintei (mp)	Observatii
1	Bosno Victoria Lucica	72	278	
2	Silaghi Constantin	32	124	
3	Daon Ilie	52	201	
Total:		156	603	



Intocmit: ing. Baiceanu Liliana Data: 20.11.2018



Nr. 63908/DES/12.11.2025

COMUNICAT DE PRESĂ

Institutul Național de Statistică aduce la cunoștința consiliilor județene și locale, primăriilor, societăților comerciale și unităților specializate în vânzarea locuințelor că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna septembrie 2025 față de luna ianuarie 1990, a fost 18438,35 iar față de luna februarie 1992 a fost 4280,10.

Informații suplimentare:

Direcția de Afaceri Europene, Cooperare Internațională și Comunicare
e-mail: birou presa@insse.ro Tel: +4021 3181869



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S20.08.01.26 / 06.02.2026

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

BUNU IMOBIL: TEREN AFERENT LOCUINȚĂ C2

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, **TEREN AFERENT LOCUINȚĂ IN SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ DE 201 MP – DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 603 MP, IDENTIFICAT CU IE 107230**

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 355/27.11.2025

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 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
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	7
1.8.1. Surse de informații generale.....	7
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	7
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... 9	9
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....	9
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE.....	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	10
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	11
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	11
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	11
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	11
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	13
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	14
Pasul 3 – Analiza cererii.....	15
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	16
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENURILOR	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	26
7.3. ZONA AMPLASARE IMOBILE ANALIZATE	37
7.4. FOTO IMOBILE SI VECINATATI:.....	39
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	41

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, proprietate ce constă în **în teren aferent locuință C2, in suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea echitabilă.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării directe a imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă unitară în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**, (din care 201 mp cota indiviză aferentă C2) situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	105,00 Euro/m²	535 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0945 Ron/Euro</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA 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 mun. 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 vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, proprietate ce constă **în teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafață totală de 603 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie. situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230 fiind reprezentat de **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafață totală de 603 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafață totală de 603 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul erau liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul comun asupra celor 603 mp , din care 201 mp cota indiviză aferentă vânzării către proprietarul construcției C2.

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 piață 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 dă cumpărătorului dreptul comun asupra posesiei, după cedarea acestuia, proprietarul având dreptul deplin asupra terenului de 603 mp.

Obs.

Dat fiind faptul ca in acest caz este vorba depre un drept de proprietate comun
Se aplică coeficient de reducere (discount de indiviziune)

Acesta reflectă:

- lipsa controlului exclusiv
- dificultatea vânzării
- imposibilitatea utilizării independente

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 06.02.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 06.02.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 06.02.2026: 1 Euro = 5,0945 lei

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

Simbol	Denumire	05.02.2026	
EUR	 Euro	5.0945	+0.0002

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 355/27.11.2025
- Conform Anexe

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

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

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;

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
-
- Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
 - Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
 - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
 - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
 - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; Se presupune că terenul este în domeniul privat al orașului. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. MODELE DE EVALUARE

Un model de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de

intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori.

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025,

ANEVAR, SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) , SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren aferent locuință C2, în suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 355/27.11.2025.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 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 Constanta, între Eforie Nord și Tuzla. Incadrată de Marea Neagră și Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o stațiune liniștită, cu mult spațiu verde, unde factorii naturali din zona, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.



ISTORIC

Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leaga 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 ființa stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale, stațiunea cunoaște o dezvoltare pronunțată și își schimbă numele din Movila-Techirghiol în Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în 1933 stațiunea Eforie aparține de localitatea Techirghiol.

PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată median-centrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențială și comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, în apropierea DN și a falezii.

Accesul: se realizează din str. Negru Vodă. Pe Str. Negru Vodă traficul rutier și cel pietonal sunt de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

În zonă sunt amplasate: spații rezidențiale, administrative precum și comerciale/turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/ comercial/ administrativ.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de obiectivele principale ale localității, față de DN și faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median-centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Negru Vodă. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform actelor anexate. Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială, comercială, turistică și administrativă.

Utilitățile de care dispun amplasamentele sunt: apă, curent electric, canalizare, gaze.

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică ușor regulată și are deschidere la str. Negru Vodă.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana median-centrală a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială, comercială, turistică și administrativă.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona median-centrală a ors. Eforie Sud (pe partea cu marea), cu drumuri de acces asfaltate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale, administrative și locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren plan, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută (trafic auto).

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială(turistica) și administrativă, cu un ambient civilizată, in apropierea falezzei/DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si 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 Asociatii 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 cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare directă
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Negru Vodă, nr. 40
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața totală (mp)	suprafață totală de 603 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	se realizează din str. Negru Vodă
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-semicentrală a loc. 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 medie, existând terenuri libere în zona analizată, lângă sau în apropierea terenurilor construite.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>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.</p> <p>2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
SUPRAFAȚĂ (mp)	603	600	600	335	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	200,00	199,83	149,25	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	comun	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	4 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Negru Vodă nr. 40	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino	Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, colt cu str.	Eforie Sud, zona Kosovari	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	603	600	600	335	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/d- dd ml	regulată/ d- 10 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 Loc. Eforie Sud există o ofertă medie de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte și prezentate în anexă).

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la

vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 110 și 200 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 10%-20%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, 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 TERENURILOR

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 totală de 603 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente

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

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

Valoarea echitabilă estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	105,00 Euro/m²	535 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0945 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 a putut fi aplicată (suficiente date de piață).

5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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 a putut fi aplicată (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.

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 echitabilă 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 unitară echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp, (din care 201 mp cotă indiviză aferentă C2) situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	105,00 Euro/m ²	535 Ron/m ²
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0945 Ron/Euro</i>		

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)	603,00	600	600	335
preț ofertă/vânzare (€/mp)		200,00	199,83	149,25
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ/ TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-20,0	-20,0	-14,9
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		180,00	179,85	134,33
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
cuantum ajustare (%)	comun in indiviziune/ 201 mp	absolut -20,0%	absolut -20,0%	absolut -20,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-36,0	-36,0	-26,9
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		144,00	143,88	107,46
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
cuantum ajustare (%)	nu sunt	nu sunt 0,0%	nu sunt 0,0%	nu sunt 0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		144,00	143,88	107,46
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
cuantum ajustare (%)	numerar	numerar 0,0%	numerar 0,0%	numerar 0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		144,00	143,88	107,46
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
cuantum ajustare (%)	nepărțitoare	similar 0,0%	similar 0,0%	similar 0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		144,00	143,88	107,46
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
cuantum ajustare (%)	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții 0,0%	nu sunt necesare investiții 0,0%	nu sunt necesare investiții 0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		144,00	143,88	107,46
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
cuantum ajustare (%)	curente	0 luni 0,0%	4 luni 0,0%	0 luni 0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		144,00	143,88	107,46
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
	str. Negru Vodă nr. 40	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino	Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	Eforie Sud, zona Kosovari
comparativ cu subiectul		mai bună	mai bună	mai slabă
cuantum ajustare (%)		-15,0%	-10,0%	5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-21,6	-14,4	5,4
PREȚ AJUSTAT €/mp		122,4	129,5	112,8
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
Diferență suprafață	603,00	600,00	600,00	335,00
cuantum ajustare (€/mp)		-3,0	-3,0	-268,0
cuantum ajustare (%)		0	0	3
cuantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	3%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
cuantum ajustare (%)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (€/mp)	cc	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
cuantum ajustare (%)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES				
cuantum ajustare (%)	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
cuantum ajustare (€/mp)	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE				
cuantum ajustare (%)	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/d- dd ml	regulată/ d- 10 ml
cuantum ajustare (€/mp)	diferența de nivel	-10,00%	-10,00%	-10,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-14,4	-14,4	-10,7
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		108,00	115,10	105,31
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
cuantum ajustare (%)	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	108,00	115,00	105,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	72,0 €	64,7 €	46,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	40%	36,00%	34%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP: 105,00 €				
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.				

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate comun. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -20% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -20% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în str. Negru Vodă nr. 40. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, colț cu str. Progresului, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona Kosovari, amplasament mai slabă 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 603. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3,0% deoarece are suprafața de 335 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limită; 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/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 15 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma regulată/d- dd ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 10 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.

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafata	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM	decembrie 2025
2	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrului-de-vara-IDBPdW.html	octombrie 2025
3	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	50.000	149,25	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	octombrie 2025
4	ES, str. Argeș	800	88.000	110	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp	decembrie 2025
5	Eforie Sud, str. Siretului	375	62.000	165,3	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-intravilan-utilitati-62000euro-IDEuxR	octombrie 2025
6	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu marea)	554	97.000	175	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey	octombrie 2025

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM.html>



Teren Eforie Sud 600mp la 100m de faleza

120 000 € 200 €/m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

Eforie, Constanta

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 600mp, deschidere 15m la strada asfaltata, toate utilitatile, apa si canalizare pe teren, gaze la strada, situat la doar 100m de faleza ultracentral.

Terenul are efectuat si un proiect P+2 format din 20 camere cu bai, si 3 apartamente (costul proiectului 30.000 euro) care se vinde fara nici un cost o data cu terenul!

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin

ID: 596612

Raportează

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-linga-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html>



Eforie Sud teren 600mp pe colt langa Parc zona teatrul de vara

119 900 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

0744 188 877

Teren de vânzare

600m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	600 m ²
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> pavat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Descriere

Vand in Eforie Sud, langa parc, teren intravilan curti constructii in suprafata de 600mp pe colt deschidere dubla 40m la str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului 15m.

Terenul beneficiaza de toate utilitatile la limita lotului, curent electric, apa, canalizare, gaze.

Terenul se preteaza la constructia unei pensiuni cu spatiu comercial la parter, sau locuinta.

Zona ultracentrala.

Pret 119900euro+2% comision agentie

Mai puțin 

ID: 9015043

 **Raportează**

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-269901366>

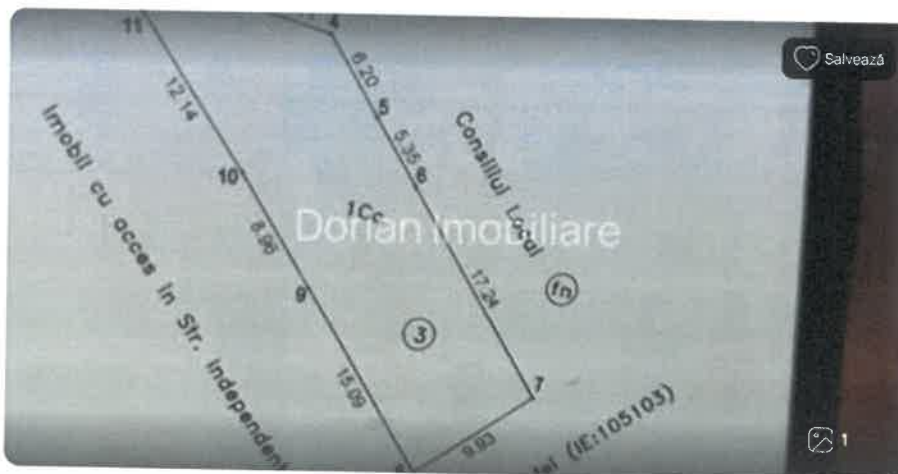
Land for construction,

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

55.000 €

164,38 €/mp

Rate de la 1.248 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 335 mp Tip: Construcții

do Dorian
agent
Dorian Imobiliare

0723206674
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările

Descriere teren

EFORIE SUD langa parc 335 mp de deschidere 10, între vile canalizare și apă pe teren, ideal construcție p+2, merita vazut

Detalii teren

ID anunț: X90I0302C

Actualizat în: 16 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

10 m

Nr. fronturi stradale:

1

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Alte oferte

4.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp>



Teren Eforie Sud 800mp intravilan la 800m de mare toate utilitatile

88 000 € 110 €/m²

Strada Arges, Eforie, Constanta

Teren de vânzare

800m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	800 m ²
Dimensiuni:	800 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Descriere

Teren Eforie Sud 800mp intravilan la 800m de mare toate utilitatile, toate utilitatile la strada inclusiv gaze, ideal constructie pensiune, casa vacanta sau rezidentiala, bloc, deschidere 15m, situat la doar 800m de mare intr-o zona superba de vile noi si parcuri !

COMISION AGENTIE 2%

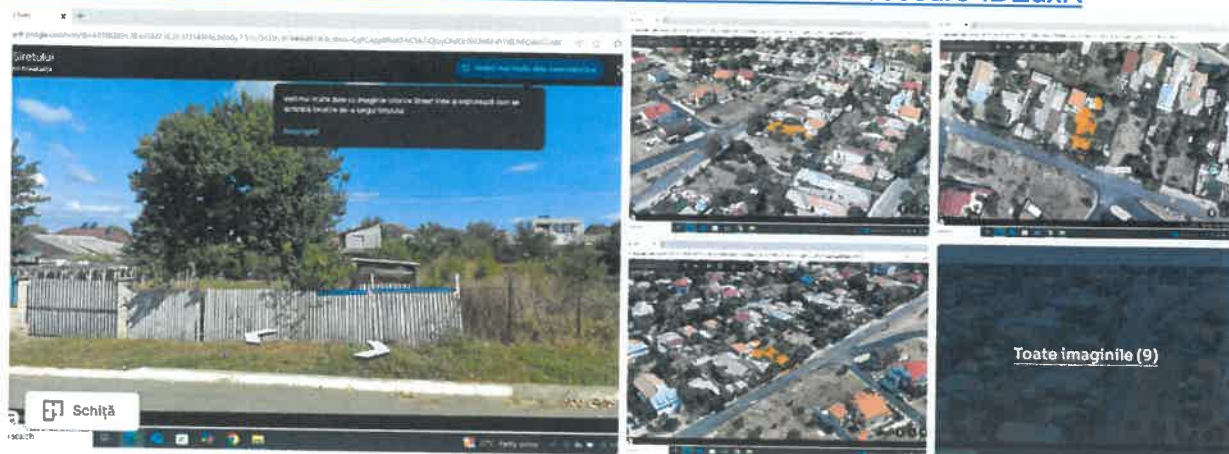
Mai puțin ^

ID: 8022143

 **Raportează**

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-intravilan-utilitati-62000euro-IDEuxR>



Eforie Sud teren intravilan utilitati 62000euro

62 000 € 165 €/m²

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

☎ 0744 188 877

 **Eforie, Constanta**

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	375 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	11x33 m
Gard:	da
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> pavat <input checked="" type="checkbox"/> asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
 Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Descriere

Eforie Sud teren intravilan curti constructii, in suprafata de 375mp cu deschidere de 11,28m la drum asfaltat, cu toate utilitatile la limita lotului, curent electric, apa, canalizare, gaz.

Terenul se afla intr-o zona linistita a orasului.

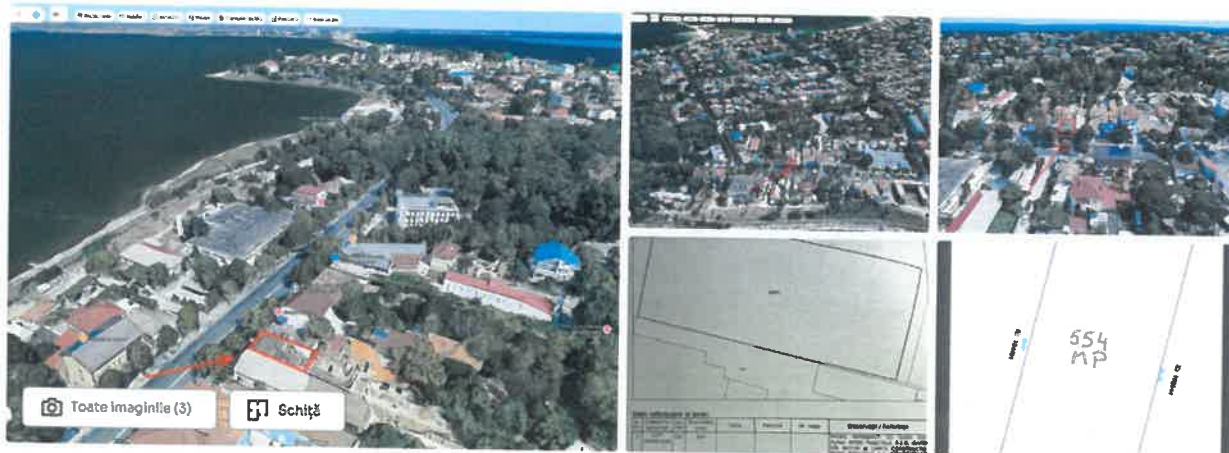
Pret 62000euro+2%comisioin agentie

ID: 9650539

 **Raportează**

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey>



Teren Eforie Sud 554mp ultracentral zona cu vad comercial

97 000 € 175 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Suprafață utilă:	554 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Descriere

Teren Eforie Sud 554mp, deschidere 15m la Strada Republicii (DN), teren proprietate cu destinatie intravilan constructii, zona cu un foarte mare vad comercial, magazine (5 to go, pet shop, exchange, coafor, restaurant Pongal, magazin Razvan Botezatu, Notariat.....), zona comerciala nr.1 din Eforie !

Pe teren se poate construi atat o pensiune avand o pozitie minunata la doar 500m de faleza si 100m de lacul balnear Techirghiol cat si un restaurant, spatiu comercial, magazin alimentar...

Va asteptam la vizionare !

Mai puțin ^

ID: 9822322

 Raportează

7.3. ZONA AMPLASARE IMOBILE ANALIZATE



Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

7.4. FOTO IMOBILE SI VECINATATI:



Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA
nr. 355 din 27.11.2025

privind aprobarea oportunității vânzării imobilului compus din locuința cu nr. cadastral 107230-C2 și teren aferent situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al orașului Eforie;
- Cererea nr. 27399/17.09.2025 depusa de Predescu Georgeta-Iuliana;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 702/08.08.2025;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 și H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) și actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 și plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile și completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie și Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 și 363 alin (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării directe a locuinței cu nr. cadastral 107230-C2 din cadrul imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995, beneficiara a dreptului de proemțiune fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

Art. 2. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare al locuinței specificata la art.1.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aproba oportunitatea vânzării directe a terenului aferent locuinței specificata la art.1., in suprafață indiviza de 201 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, stabilit conform Foaie de avere intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018, beneficiara fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

Art. 4. Se aproba emitere comanda catre evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vanzare a terenului specificat la art.3.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASĂMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREȚEASA GABRIEL


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107230 Eforie

 Nr. cerere 315177
 Ziua 19
 Luna 11
 Anul 2025

 Cod verificare
 100197395564


TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107230	603	Teren împrejmuit; Constructia C1 înscrisa în CF 107230-C1; împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din plăci prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	107230-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere și dependente. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
155188 / 23/11/2020 Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; înscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 7, din 15/09/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18550, din 25/08/2019 emis de Primaria Eforie; înscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 5, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
170215 / 04/11/2021 Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26143, din 07/10/2021 emis de SPIT ORAS EFORIE; înscris Sub Semnatura Privata nr. 205 / 4, din 03/11/2021 emis de Baiceanu Liliana; Act Administrativ nr. 33183, din 17/12/2021 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 66, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local Eforie; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1.2
15976 / 03/02/2022 Act Administrativ nr. 8747, din 20/01/2022 emis de OCPI CONSTANTA; B5 Se noteaza avizarea unei operatiuni cadastrale: dezmembrare constructie cu IE 107230-C1, neinscrisa în cartea funciara, efectuata de Serviciul de Cadastru în baza cererii nr. 8747/20.01.2022	A1

C. Partea III. SARCINI .

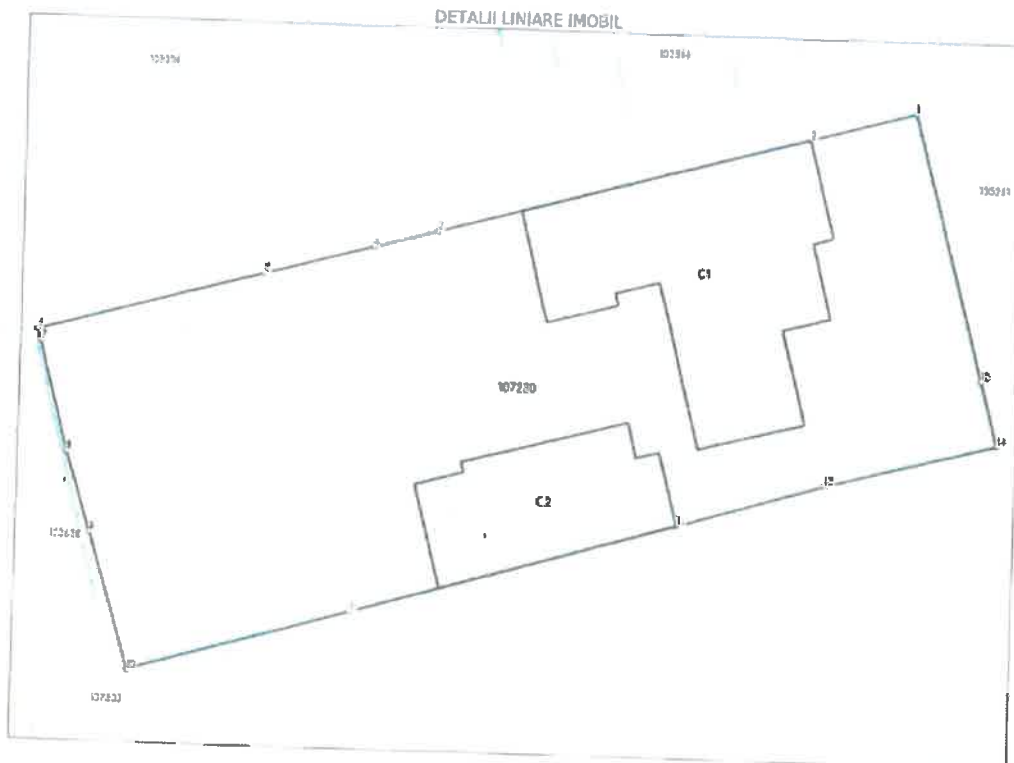
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 107230 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
107230	603	Imprejmuire cu gard din lemn intre punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate intre punctele 15-1-2, cu gard din plasa intre punctele 2-3, cu gard din lemn si constructii pe limita intre punctele 5-6, constructii pe limita intre punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	603	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	107230-C1	constructii de locuinte	104	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:115 mp; Locuinta parter, cu 4 camere, dependinte si beci. Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
A1.2	107230-C2	constructii de locuinte	52	Cu acte	S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Carte Funciară Nr. 107230 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.634
2	3	16.961
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	6.255
10	11	10.156
11	12	14.936
12	13	6.763
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

¹⁰⁰⁰ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
⁰⁰⁰⁰ 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 formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:23

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

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

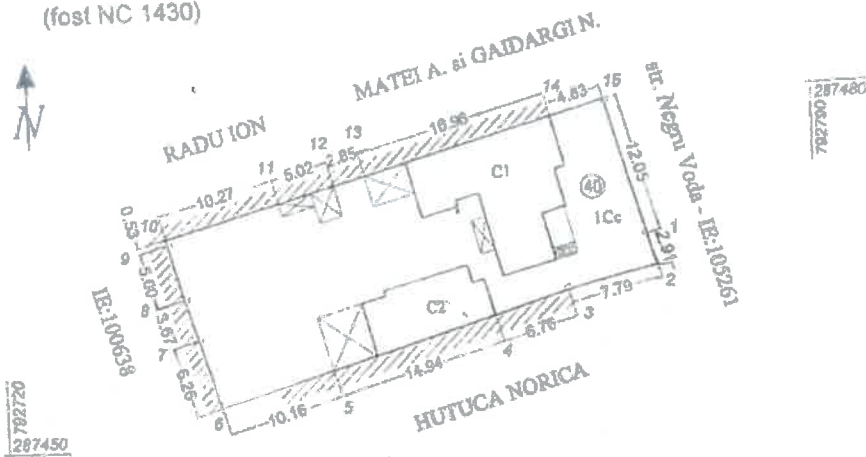
Pagina 3 din 3

Le. li. e epay.ancpi.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
107230	603	Str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud	
Nr. Cartea Funciara		UAT	EFORIE

(fost NC 1430)



A. Date referitoare la teren

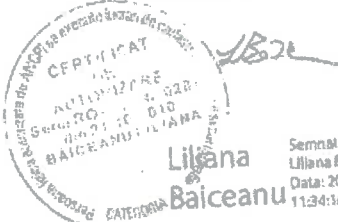
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	603	Imprejmuiri cu gard din lemn intre punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate intre punctele 15-1-2, cu gard din plasa intre punctele 2-3, cu gard din lemn si constructii pe limita intre punctele 5-6 si constructii pe limita intre punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.
Total		603	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	104	Locuinta parter, cu 4 camere, dependinta si baci. Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
C2	CL	52	Locuinta parter, cu 2 camere si dependinta. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		156	

Suprafata totala masurata a imobilului = 603 mp
 Suprafata din act a imobilului = 603 mp

Executant,
 jng. Baiceanu Liliana



Semnat digital de
 Liliana Baiceanu
 Data: 2021.01.11
 11:34:16 +0200'

Data: 11.01.2021

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea din teren

Inspector,

Cornelia-Valentina Davidescu

Semnat digital de Cornelia-Valentina Davidescu
 Data: 2021.01.10 14:04:53
 40200

Data: 155188/2020
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107230 / UAT Eforie

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

STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cartea	199188
Ziua	23
Luna	11
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107230 / UAT Eforie

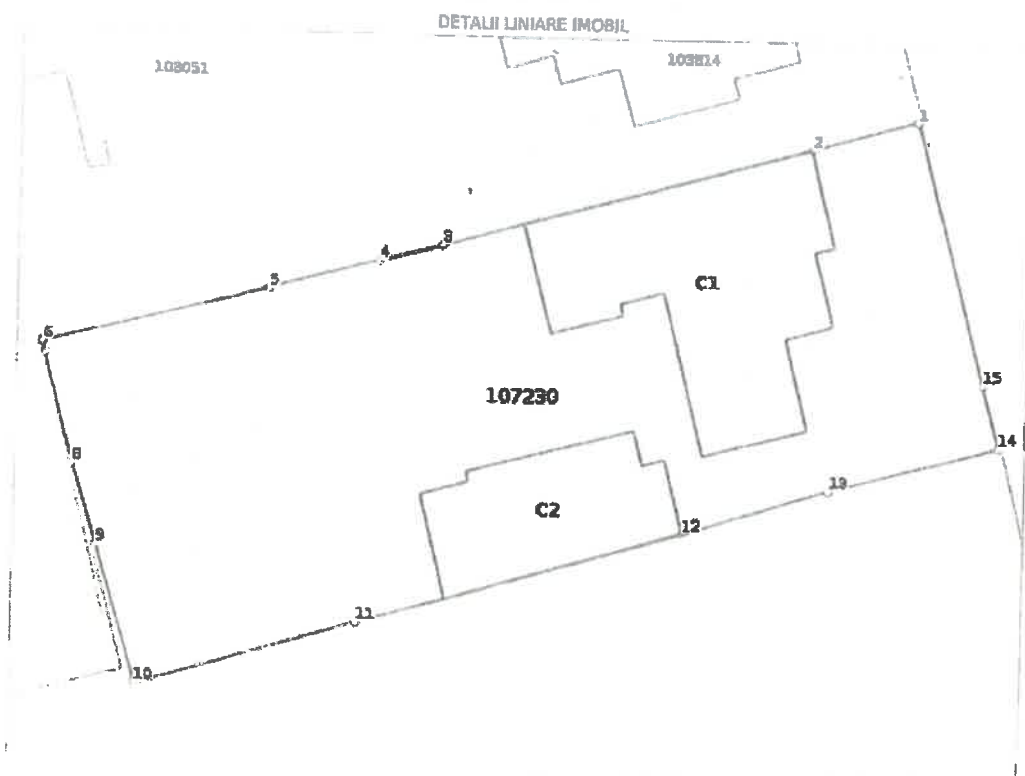
TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Negru Voda, Nr. 40, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
107230	603	Împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din plăci prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107230 / UAT Eforie
Incadrare în zonă
scara 1:500



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

Pagina 2 din 3

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 201 mp)
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107230 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	603			
TOTAL:			603			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107230-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte	Locuința parter, cu 4 camere, dependințe și beci. Suprafața construită desfășurată = 115 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.
A1.2	107230-C2	construcții de locuințe	52	Cu acte	Locuința parter, cu 2 camere și dependințe. Suprafața construită desfășurată = 52 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.834
2	3	16.981
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	6.255
10	11	10.156
11	12	14.936
12	13	6.763
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 18-01-2021
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

CORNELIA DAVIDESCU

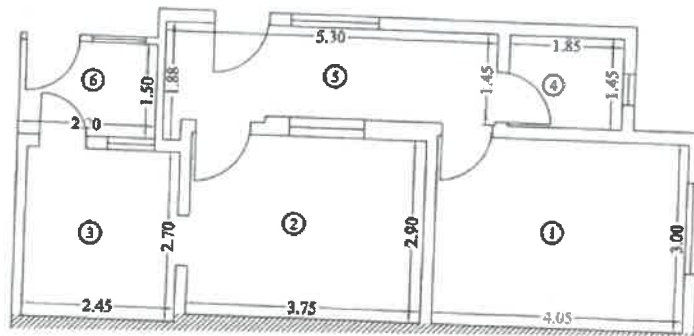
Cornelia-
Valentina
Davidescu

Semnala digitală de Cornelia-
Valentina Davidescu
Data: 2021.01.18 14:33:41
+0200

RELEVU LOCUINTA C2
Scara 1:100

Anexa nr. 18

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului:	
107230		Loc. Eforie Sud, Str Negru Voda, Nr. 40	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	EFORIE
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	12.1
2	Camera	10.9
3	Camera	6.6
4	Baic	2.7
5	Hol	7.9
6	Hol	3.3
Suprafata utila S = 43.5 mp		
Suprafata totala S = 43.5 mp		

Executant: PFA Bordea Andreea-Elena

Data: 16.09.2025

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-CT-F NR. 0186
CATEGORIA B
(semnatura, stampila)

**BORDEA
ANDREEA-
ELENA**

Digitally signed by
BORDEA ANDREEA-
ELENA
Date: 2025.09.16 15:59:57
+03'00'

Receptionat,
(semnatura, parafa)

Data:

Foaițe de avere

Carte Funciara Colectiva nr

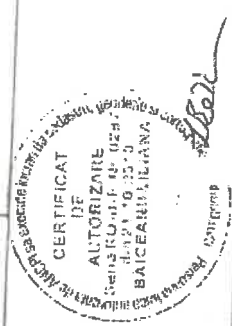
/UAT: EFORIE

Adresa imobilului:

str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud

Nr. cadastral:

Nr. crt.	Destinator/ Chirias	Suprafata construita (mp)	Suprafata teren indiviza aferent locuintei (mp)	Observatii
1	Bosno Victoria Lucica	72	278	
2	Silaghi Constantin	32	124	
3	Daon Ilie	52	201	
Total:		156	603	



Intocmit: ing. Balceanu Liliana Data: 20.11.2018



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
Constanta

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

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

PRIMAR

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

Intocmit
INSPECTOR
NEGREA Claudiu

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