



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL
NR. 33
DATA 20.02.2026

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. Transilvaniei, nr. 14C

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 354/27.11.2025;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 3945 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, nr. inventar 119;
- documentatia cadastrala cu IE 106927 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Stefan in 04.11.2019;
- 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. 2);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 1).

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. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 59.032 lei pentru locuinta situata in Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C identificata cu nr. cadastral 106927-C1, inscrisa in CF nr. 106927 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. 2) 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 – beneficiar al dreptului de preemtiune fiind Dragomir George - CNP 1870909114541.



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. 1), ce stabileste pretul de vanzare de 97 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 160mp aferent locuintei specificata la art. 1. identificat cu IE 106927.

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. 1) 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, beneficiar fiind Dragomir George - CNP 1870909114541.

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 GECCO MEC 2003 SRL si a vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C

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

- H.C.L. nr. 354/27.11.2025 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 Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C, detinute de chiras Dragomir George;
- 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 in urma procedurilor prevazute la cap. III nu se restituie persoanelor indreptatite ramân in administrarea deţinătorilor actuali.

....

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

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 preempţiune, 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



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

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.

- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificările şi completările ulterioare:
ART. 9

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

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

În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea 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 dobînda reprezentînd jumătate din dobînda de referinţă stabilită anual de Banca Naţională a României.

Tinerii casatoriti, în vîrstă de pînă la 30 de ani, precum şi persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se esalonează pe o perioada de maximum 20 de ani.

Comisionul convenit unităţilor specializate care evaluează şi vînd apartamente este de 1% din valoarea acestora.

- Decizia Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie nr. 3/2017:

În interpretarea şi aplicarea dispoziţiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată, stabileşte că proprietarul construcţiei are dreptul să dobîndească proprietatea şi asupra terenului aferent acesteia şi să solicite, în caz de refuz, pe calea acţiunii în justiţie, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 3945 şi H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, nr. inventar 119;

- documentaţia cadastrală cu IE 106927 şi plan relevu locuinţa întocmit de PFA Bordea Stefan în 04.11.2019;

- Raportul de calculaţie întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 2);

- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 1).

Se propune:

- aprobarea Raportului de calculaţie întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 2), ce stabileşte pretul de vânzare de 59.032 lei pentru locuinţa din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C, identificată cu nr. cadastral 106927-C1 înscrisă în CF nr. 106927 Eforie;



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. 1) 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 – beneficiar al dreptului de preemtiune fiind Dragomir George - CNP 1870909114541;
- 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. 1), ce stabileste pretul de vanzare de 97 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 160 mp aferent locuintei specificata la art. 1. identificat cu IE 106927;
- 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. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiar Dragomir George - CNP 1870909114541.

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. 354/27.11.2025;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 3945 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, nr. inventar 119;
- documentatia cadastrala cu IE 106927 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Stefan in 04.11.2019;
- 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. 2);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4231/17.02.2026 (nr. crt. 1).

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. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 59.032 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C, identificata cu nr. cadastral 106927-C1 inscrisa in CF nr. 106927 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. 1) 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 – beneficiar al dreptului de preemtiune fiind Dragomir George - CNP 1870909114541;
- 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. 1), ce stabileste pretul de vanzare de 97 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 160 mp aferent locuintei specificata la art. 1. identificat cu IE 106927;



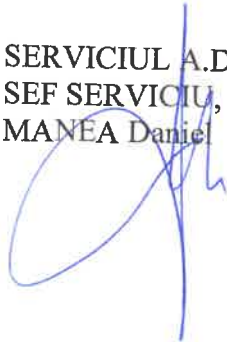
R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L A D M I N I S T R A R E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

- 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. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiar Dragomir George - CNP 1870909114541.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere 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. Transilvaniei, nr. 14C.

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
Ana Iancu

**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 suprafețe, 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

**GECO MEC 2003 S.R.L.**

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



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE CALCULAȚIE

NR. S20.07.02 / 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform Legii 112 din 1995 / Legea 10/2001, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața
1	C1 - Locuință parter	Su = 38,47 mp Scd = 47 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, CP 905360, **este:**

C1 - Locuință parter	59.032 lei
<u>Valoare totală imobil analizat</u>	<u>59.032 lei</u>



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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, 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 – Inspecția 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 stațiunilor 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, CP 905360, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața
1	C1 - Locuință parter	Su = 38,47 mp Scd = 47 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, CP 905360.

IMOBIL

- PIF: 1915
- Regim de înălțime: P

Sistemul constructiv al clădirilor:

- structură: sistem structural tradițional - zidărie cu fundații piatră
- soclu: placat parțial cu piatră decorativă/placaj ceramic
- acoperiș: șarpantă din lemn, cu învelitoare țiglă metalică profilată, culoare maro

- elemente pluviale: jgheaburi și burlane metalice/PVC, culoare asortată
- ferestre și uși: tâmplărie PVC cu geam termoizolant

Observație: La data inspecției s-au identificat îmbunătățiri 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. 354/ 27.11.2025
2. Extras de Carte Funciară nr. Cerere 315175/.19.11.2025
3. Documentație cadastrală (PAD și Relevu C1)

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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, CP 905360
An construire	1915
An referință	2025
Vechime	110 ani
Regim de înălțime	P
Locuință parter	
Suprafață utilă	38,47 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	79.248 lei
Valoare la 01.01.1990	31.699 lei
Valoare actualizată denominalizată	58.448 lei
Comision @1%	584 lei
Valoare locuință parter	59.032 lei
Valoare imobil	59.032 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. TRANSILVANIEI, NR. 14C, CP 905360, propus a fi vândut conform Lege 112/1995, este **59.032 lei**.



ANEXE RAPORT DE CALCUL

IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. TRANSILVANIEI, NR. 14C, CP 905360

Propunere vânzare conform Lege 10/2001 și 112 / 1995

1. Zonă amplasare imobil
2. Foto imobil
3. Hotărârea nr. 354/ 27.11.2025
4. Extras de Carte Funciară nr. Cerere 315175/.19.11.2025
5. Documentație cadastrală (PAD și Relevu C1)

HĂRȚI

FOTO

și

ACTE

HĂRȚI

Amplasare imobil analizat:





FOTO





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 354 din 27.11.2025

privind aprobarea oportunității vânzării imobilului compus din locuință și teren aferent situat în
Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C

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. 23256/05.08.2025 depusa de Dragomir George;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 547/04.10.2024;
- 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 3945 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, nr. inventar 119;
- documentatia cadastrala cu IE 106927 si plan relevu locuinta intocmit de PFA Bordea Stefan in 04.11.2019;
- 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,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării directe a locuinței cu nr. cadastral 106927-C1 situata în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C, conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995, beneficiar al dreptului de preemțiune fiind Dragomir George - CNP 1870909114541.

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



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aproba oportunitatea vânzării directe a terenului aferent locuinței specificata la art.1., în suprafață de 160 mp, identificat cu IE 106927 - domeniu privat al Orasului Eforie, beneficiar fiind Dragomir George - CNP 1870909114541.

Art. 4. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare 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



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106927 Eforie

Nr. cerere 315175
Ziua 19
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100197390981



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str TRANSILVANIEI, Nr. 14C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106927	160	Teren împrejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 1-2-3-4-5-6, 9-10-11, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 6-7-8-9, 11-12-13-14 SI GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 14-15-1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106927-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str TRANSILVANIEI, Nr. 14C	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; LOCUINTA PARTER - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 47 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
154751 / 06/11/2019		
Act Administrativ nr. 60, din 30/05/2019 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 115, din 28/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 20558/1, din 08/08/2019 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 20559, din 16/09/2019 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 39, din 02/04/2013 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106927	160	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 1-2-3-4-5-6, 9-10-11, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 6-7-8-9, 11-12-13-14 SI GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 14-15-1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	160	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 1-2-3-4-5-6, 9-10-11, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 6-7-8-9, 11-12-13-14 SI GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 14-15-1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106927-C1	construcții de locuințe	47	Cu acte	S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; LOCUINTA PARTER - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 47 MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.934
2	3	6.785
3	4	5.504
4	5	1.822
5	6	0.481
6	7	3.271
7	8	0.842
8	9	3.18
9	10	1.85
10	11	2.852
11	12	5.068
12	13	1.386
13	14	7.849
14	15	2.624
15	1	8.15

** 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 19/11/2025, 11:22

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>

Scara 1 : 200

286573

Nota: Accesul la Imobil se face prin aleea de acces comuna (IE 106226)

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	160 mp	Imobil impregiuit cu gard de plasa intre punctele 1-2-3-4-5-6, 9-10-11, linia constructia intre punctele 6-7-8-9, 11-12-13-14 si gard de lemn intre punctele 14-15-1
Total		160 mp	
B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	47 mp	Locuinta Parter - Suprafata construita desfasurata S = 47 mp
Total		47 mp	
Suprafata masurata a imobilului S = 160 mp			
Suprafata din acle S = 212 mp			

Executant: PFA Bordea Stefan

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

Semnatura si stampila

Data: 04.11.2019

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Nr. 100-CEP-M. 10057
Județul
București

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafă

Stampila BCPI

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA

Nume și Prenume: OCHIANĂ GABRIELA

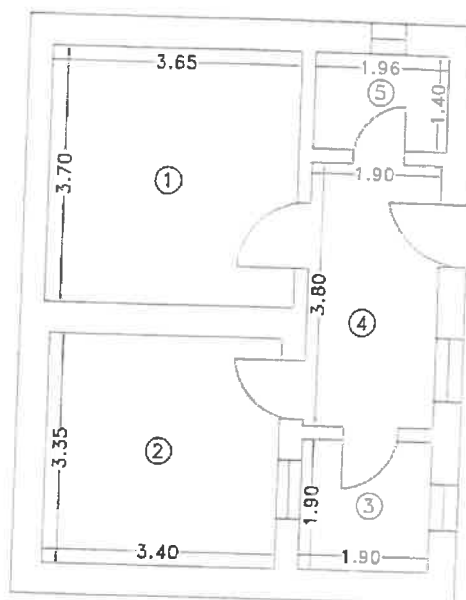
Funcția: CONSILIER GR. I

157251 / 2 1 NOV. 2019

RELEVU C1

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului:
	38.47 mp	Loc. Eforie Sud, Str Transilvaniei nr. 14C
Cartea Funciara colectiva nr	UAT : EFORIE	



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	13.51
2	Camera	11.39
3	Bucatarie	3.61
4	Hol	7.22
5	Baie	2.74

Suprafata utila S = 38.47 mp
Suprafata totala S = 38.47 mp

Executant: PFA Bordea Stefan

Data: 04.11.2019

(semnatura, stampa)



Receptionat,

Data:

(semnatura, parafa)

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE UTILITATE CONSTANTA
Nume si Prenume: CICHIANĂ GABRIELA
Functie: CONSILIER GR. I A

102750 / 21 NOV. 2019



ROMÂNIA
INSTITUTUL
NAȚIONAL DE
STATISTICĂ

**DIRECȚIA DE AFACERI EUROPENE,
COOPERARE INTERNAȚIONALĂ ȘI COMUNICARE**

Telefon: 037.231.71.73
e-mail: daniela.stefanescu@insse.ro

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: biroupresa@insse.ro Tel: +4021 3181869



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S19.02.25 / 26.01.2026

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 160 mp

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. TRANSILVANIEI NR. 14C, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, I.E. 106927

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 354/27.11.2025

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

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

CUPRINS	
CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE.....	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	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.....	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....	9
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD.....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii.....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	19
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	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	34
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	39

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. Transilvaniei nr. 14C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 106927, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 160 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 160 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Transilvaniei nr. 14C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 106927, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	97,00 Euro/m ²	494 Ron/m ²
Valoare totală	9.000 Euro	45.842 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0936 Ron/Euro		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Transilvaniei nr. 14C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 106927, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 160 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Transilvaniei nr. 14C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 106927, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 160 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 160 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

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

A30.4 Exemple privind utilizarea valorii echitabile includ:

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

10. Introducere

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

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.01.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 23.01.2026.

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

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

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

Simbol	Denumire	22.01.2026
EUR	 Euro	5.0936
		-0.0025

<https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr>

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 354/27.11.2025
- 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 afara de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.

- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. 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 și poate fi construit prin alipire. S-au avut în vedere și prevederile certificatului de urbanism aferent.

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.

- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – Cadru General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.

- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167. Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

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

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 160 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. Vezi cap. 1.10 și prevederi CU anexat Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Muntoniei nr. 15C, cu suprafața de 23mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 105903 este neconstruibil. În cazul în care IE 105903 se alipește cu altă parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, acesta devine construibil.

și HCL 354/27.11.2025 anexată

Prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu I.E. 104673.

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. Încadrată de Marea Neagră și Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o stațiune liniștită, cu mult spațiu verde, unde factorii naturali din zonă, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

ISTORIC

Începuturile stațiunii Eforie Sud se leagă de anul 1894, atunci când în zonă este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zonă, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființă stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale,



statiunea cunoaste o dezvoltare pronuntata si isi schimba numele din Movila-Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine 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 membrelor, etc.



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢĂ

Zona în care se află proprietatea este considerata median -periferică de sud-est in loc. Eforie Sud, la mică distanţă de faleza sud a oraşului, într-o zona preponderent rezidenţială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Transilvaniei prin alee de acces comună.

Pe str. Transilvaniei traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul și poluarea fonică sunt de un nivel mai ridicat.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial.

Avantajele zonei sunt distanța convenabilă față de obiectivele principale ale localității, accesul facil la plaja din partea de sud a localității.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median periferică sud-est a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Transilvaniei.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este în principal rezidențială.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare, gaz natural. În concluzie amplasamentul este util și se adaptează bine la categoria sa de folosință.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 160 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 regulată și are acces la str. Transilvaniei.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona median periferică de sud-est a loc. Eforie Sud, în apropierea falezei de sud a orașului, într-o zonă preponderent rezidențială.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică de sud-est a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află preponderent locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

- Terenul este împrejmuit.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică sud-est a Loc. Eforie Sud într-o zonă preponderent rezidențială, la mică distanță de faleza sud a orașului, într-o zonă cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a 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	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. Transilvaniei nr. 14C
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	160 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Transilvaniei; Prin alee de acces comună
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică sud-est a localității Eforie Sud, la mică distanță de faleză 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 PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	160	911	600	800	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	93,00	200,00	110,00	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinătoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 luni	1 lună	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. Transilvaniei, nr. 14C	Eforie Sud, Bd Soarelui	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino	Eforie Sud, zona str. Arges	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	160	911	600	800	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	neamenajat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	prin alei de acces	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	pe teren; gaze și ee la li	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	neregulată/ d - cca 12 ml	regulată/ 22 ml	regulată/d- 15 ml	regulată	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 chirilor, estimarea ratei de capitalizare, prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 100 și 200 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul 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 TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 160 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Transilvaniei nr. 14C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 106927, 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 chirilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, 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 metoda poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

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

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Transilvaniei, nr. 14C. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 15% deoarece este localizată în Eforie Sud, Bd Soarelui, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -25% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona str. Arges, 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 160. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5,0% deoarece are suprafața de 911 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -4,0% deoarece are suprafața de 800 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comp 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 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 15% deoarece are străzile/ trotuarele neamenajat, 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 prin alee de acces. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% 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 comp 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0,0 deoarece are suprafața de a/c pe teren; gaze si ee la limita; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ d - cca 12 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are forma regulată/ 22 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are forma regulată.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	97,00 Euro/m ²	494 Ron/m ²
Valoare totală	9.000 Euro	45.842 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0936 Ron/Euro		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a aplicat (suficiente date de piață).

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	97,00 Euro/mp	9.000 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru terenul imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 160 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Transilvaniei nr. 14C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 106927, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	97,00 Euro/m ²	494 Ron/m ²
Valoare totală	9.000 Euro	45.842 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0936 Ron/Euro		

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	160,00	911	600	800
pret ofertă/vânzare (€/mp)		93,00	200,00	110,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-6,5	-14,0	-7,7
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		86,49	186,00	102,30
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		86,49	186,00	102,30
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		86,49	186,00	102,30
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		86,49	186,00	102,30
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		86,49	186,00	102,30
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		1,6	0,0	27,1
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		88,14	186,00	129,43
6. CONDIȚII DE PIATĂ	curente	1 luni	1 lună	1 lună
cuantum ajustare (%)		1,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		88,14	186,00	129,43
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES, str. Transilvaniei, nr. 14C	Eforie Sud, Bd Soarelui mai slaba	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino mai bună	Eforie Sud, zona str. Arges mai slaba
comparativ cu subiectul				
cuantum ajustare (%)		15,0%	-25,0%	10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		13,2	-46,5	12,9
PREȚ AJUSTAT €/mp		101,4	139,5	142,4
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	160,00	911,00	600,00	800,00
Diferență suprafață		751,0	440,0	640,0
cuantum ajustare (€/mp)		-4	-6	-5
cuantum ajustare (%)		-5,00%	-3,00%	-4%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	neamenajat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		15,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		13,2	0,0	0,0
11. ACCES	prin alee de acces spre strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
cuantum ajustare (€/mp)		-13,2	-27,9	-19,4
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	a/c pe teren; gaze si ee la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d - cca 12 ml	regulată/ 22 ml	regulată/d- 15 ml	regulată
cuantum ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-4,4	-9,3	-6,5
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-10,0%	-23%	-9%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-8,81	-42,78	-31,06
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		92,54	96,72	111,31
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	93,00	97,00	111,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	50,1 €	89,3 €	71,1 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	57,95%	48,00%	69,53%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU 1 MP:	97,00 €			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr.	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	ES, str. Negru Vodă	1.300	156.000	120	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-256319752	aprilie 2025
2	ES - str. Dr. Cantacuzino	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM	decembrie 2025
3	Eforie Sud, zona str. IC Bratianu	2.000	419.00	210	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-constructie-demolabila-419000euro-IDFJvQ	decembrie 2025
4	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-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	decembrie 2025
5	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	decembrie 2025
6	ES, bd. Soarelui	911	85.000	93,30	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-911mp-intravilan-constructii-IDBYPE	decembrie 2025
7	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

1.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-256319752>

Teren Intravilan, 1300mp, 150m de mare, Eforie Sud

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

1300 mp

156.000 €

Rate de la \$ 429 MDN/Luna [Simulează credit](#)



Elena Cojocariu
Manager
NEXT IMOBILIARE
CONSTANTA

0735912772
0735912775

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)



Descriere

Oportunitate Unică de Investiție în Eforie Sud!

Sunteți în Căutarea unui teren potrivit pentru construirea unei case cu vedere la mare, într-o stațiune aflată în plină dezvoltare - Eforie sud ?

Va oferim spre vânzare un teren intravilan excepțional, cu o suprafață de 1300 mp, situat la doar 500 m de plaja superbă a stațiunii Eforie Sud și în imediată apropiere a Liceului Teoretic "Carmen Silva" din Eforie Sud.

Această proprietate reprezintă o oportunitate rară de a investi într-o zonă de mare interes turistic și rezidențial, în zona se află atât camping de rulote cât și plaja amenajată, iar peisajul autentic te îndemna la relaxare și trai sănătos!

Caracteristici:

Suprafață: 1300 mp

Deschidere stradala: 26 ml, ideal pentru acces facil și dezvoltare

Locație: La 500 m de plaja, într-o zonă liniștită și accesibilă cu mașina - strada fiind pietruită

Utilități: Terenul beneficiază de toate utilitățile necesare în imediată vecinătate - apă, electricitate, canalizare și gaze, fiind pregătit pentru construcții

Avantaje:

Poziție Avantajoasă: Cu o distanță de doar câteva minute de plaja, acest teren oferă acces rapid la atracțiile turistice și facilitățile zonei.

Potrivit pentru diverse proiecte: Poate fi utilizat pentru construirea unei case de vacanță, a unui complex turistic sau a unui imobil rezidențial, având în vedere cererea constantă pe piața imobiliară din Eforie Sud.

Investiție pe termen lung: Eforie Sud este o destinație în continuă dezvoltare, ceea ce face din acest teren o oportunitate excelentă pentru investitori.

Comisionul este 0% pentru cumpărător.

Nu ratați ocazia de a deveni proprietar al acestui teren situat într-una dintre cele mai dorite destinații de vacanță de pe litoralul românesc! Contactați-ne pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare.

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XF0U1300D

Actualizat în: 21.03.2025

Suprafață teren:	1300 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	26 m
Nr fronturi stradale:	1		

Facilități

Utilități	Apă	Canalizare	Gaze	Curent
Amenajare strazi	Asfaltate	Mijloace de transport in comun	Iluminat stradal	
Alte caracteristici	Parcelabil	Acces auto	Teren împrejmuit	
Vecinătăți:				
Plaja Eforie Sud, Camping Rulote				

2.

<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 Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

 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
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ 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

3.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-construcie-demolabila-419000euro-IDFJvQ>



Teren Eforie Sud 2000mp cu constructie demolabila 419000euro

419 000 € 210 €/m²

Euro Land

Euro Land

 Eforie, Constanta

 0744 188 877

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	☒ pavat ☒ asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Eforie Sud Faleza teren în folosință în suprafața de 2000mp situat pe colț, cu o construcție demolabilă în suprafața de 1000mp cu drum de acces direct din faleză și o stradă alăturată.

Imobilul se află în centrul stațiunii în Zona Turistică

Pret 419000euro+2% comision agentie

ID: 9946464

 **Raportează**

Alte oferte:

4.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-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:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

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**

5.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204>

EFORIE SUD

Eforie Sud, Judetul Constanta **Vezi Harta**

50.000 €

49.20 € / mp

Rate de la 1156 RON/lună **Simulează credit**



Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului



merius

agent
Dorinel Imobiliare



0723

Vezi tot numarul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunțul



Sup. teren:

Tip:

335 mp

Construcții

Descriere teren

teren intravilan intre vile la 50 m de soseaua Mangaliei langa Kosovari 335 mp deschidere 10 m , canalizare apa curent si gaze in fata portii.

Detalii teren

ID anunț: X90I0301T

Actualizat în: 16 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

10 m

Nr. fronturi stradale:

1

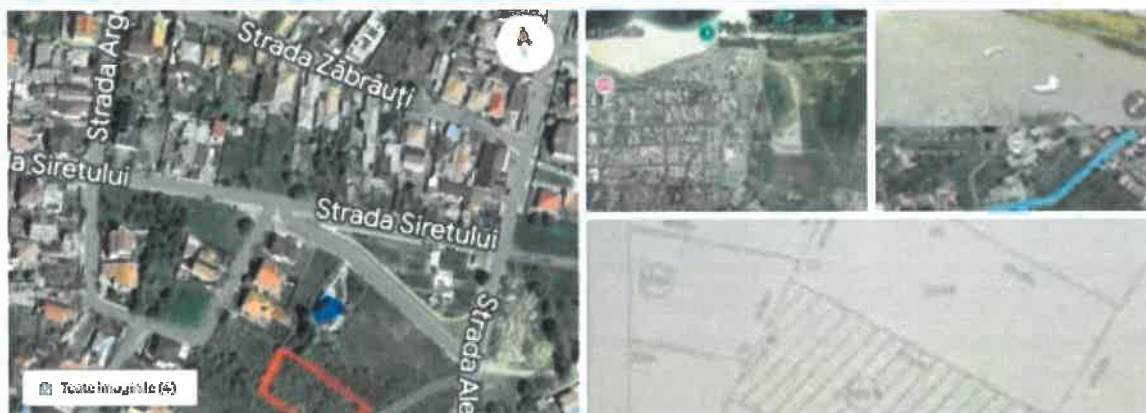
Utilități

Comision

2%

6.

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



Teren Eforie Sud 911mp intravilan constructii

85 000 € 93 €/m²

Tuzla, Tuzla, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

911m²

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

Descriere

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

Vizionarea se face in baza unui contract de vizionare !

Mai puțin

ID: 9051978

Raportează

7.

<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 m²
Dimensiuni:	800 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

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

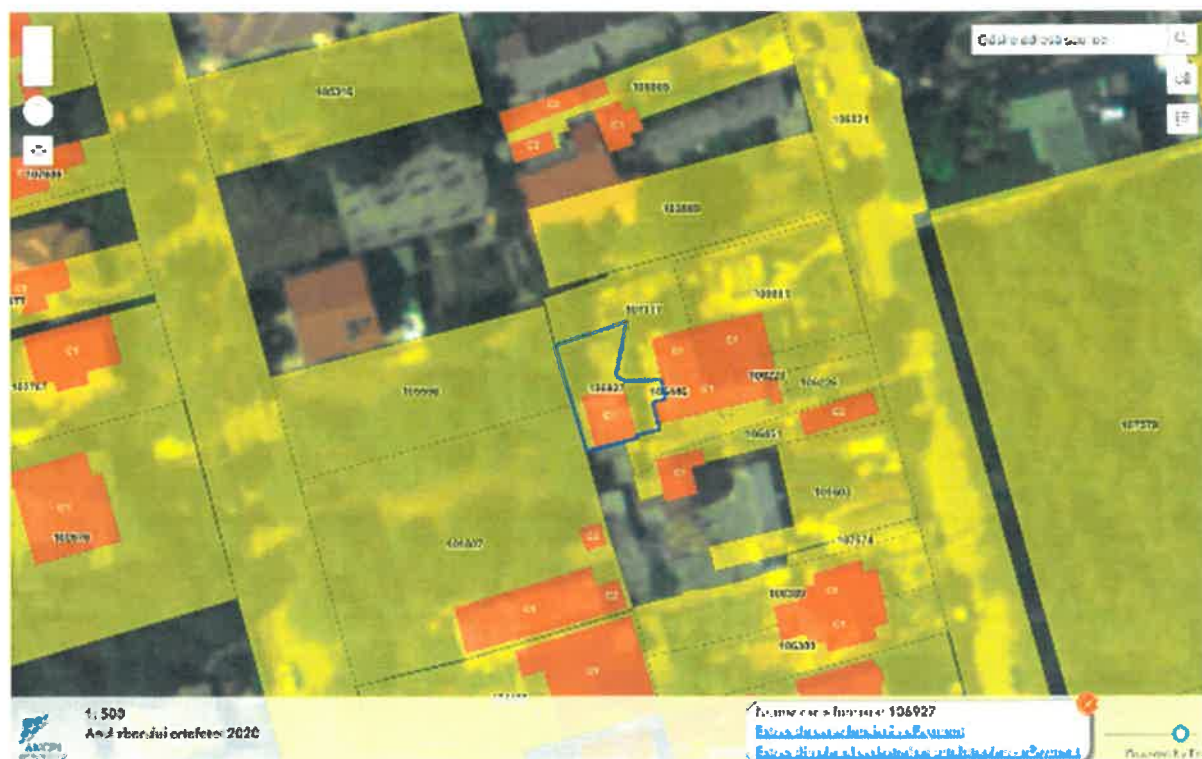
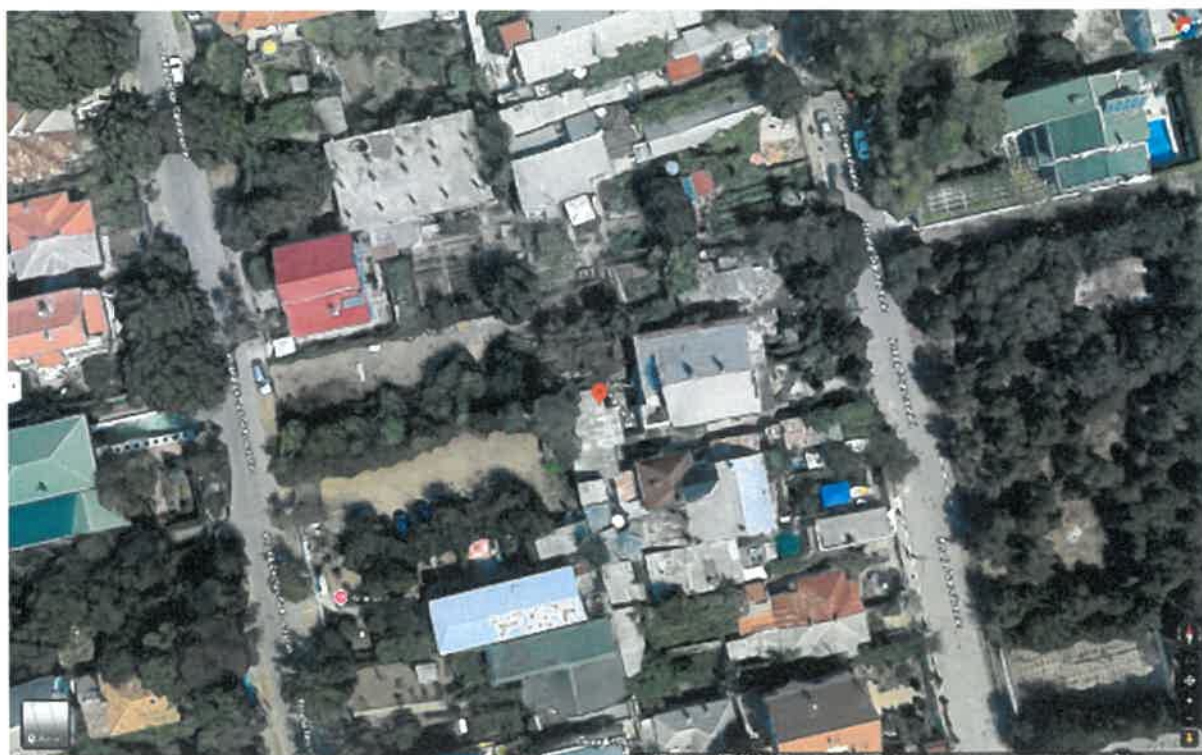
Raportează

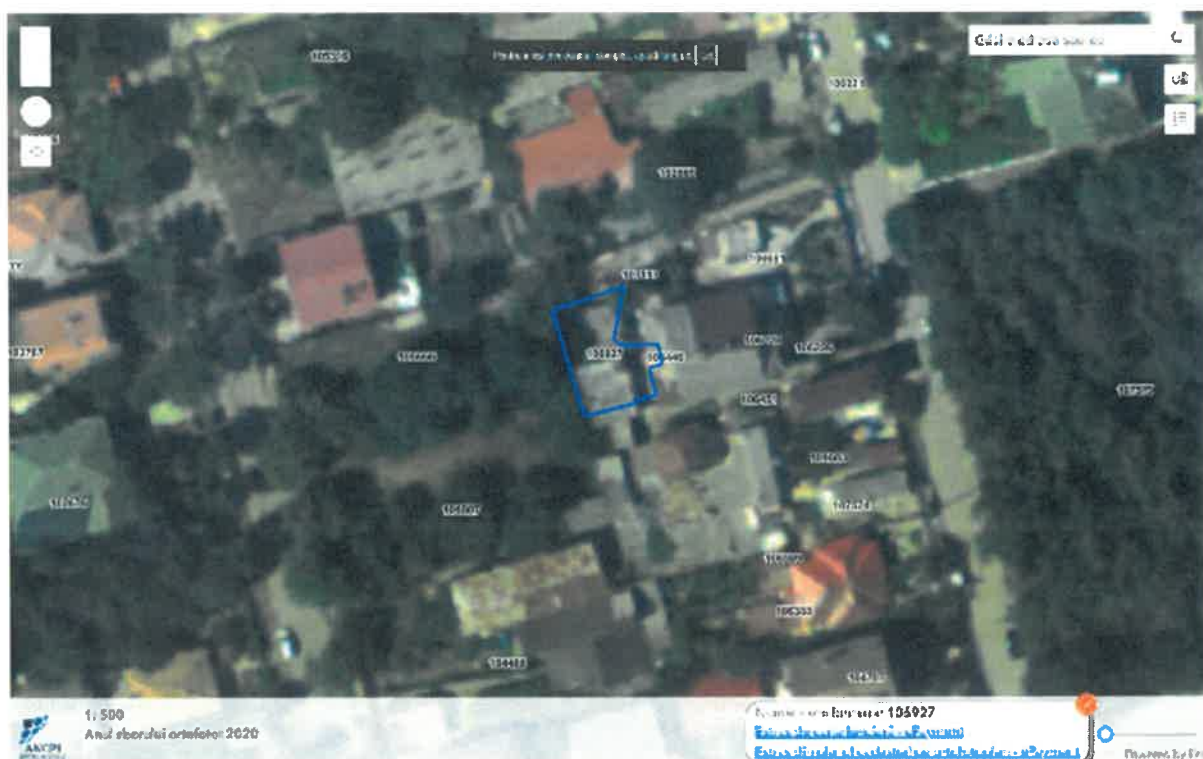
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT

44.021938579109296, 28.65464195630691

<https://maps.app.goo.gl/F8u1a8whUGQYBsVs8>







7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 354 din 27.11.2025

privind aprobarea oportunității vânzării imobilului compus din locuință și teren aferent situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C

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. 23256/05.08.2025 depusa de Dragomir George;
- Contractul de inchiriere al locuinței nr. 547/04.10.2024;
- 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 3945 și H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, nr. inventar 119;
- documentatia cadastrala cu IE 106927 si plan relevu locuinta intocmit de PFA Bordea Stefan in 04.11.2019;
- 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,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării directe a locuinței cu nr. cadastral 106927-C1 situata in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Transilvaniei, nr. 14C, conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995, beneficiar al dreptului de preemțiune fiind Dragomir George - CNP 1870909114541.

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 specificate la art.1., în suprafață de 160 mp, identificat cu IE 106927 - domeniu privat al Orasului Eforie, beneficiar fiind Dragomir George - CNP 1870909114541.

Art. 4. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare 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



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106927 Eforie

Nr. cerere 315175
 Ziua 19
 Luna 11
 Anul 2023

(Cod verificare
 10019732028)



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str. TRANSILVANIEI, Nr. 14C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106927	160	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASA ÎNTRE PUNCTELE 1-2-3-4-5-6, 9-10-11. LIMITA CONSTRUCȚIE ÎNTRE PUNCTELE 6-7-8-9, 11-12-13-14 ȘI GARD DE LEMN ÎNTRE PUNCTELE 14-15-1

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106927-C1	Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str. TRANSILVANIEI, Nr. 14C	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol. 47 mp; S. construită desfășurată. 47 mp; LOCUINȚA PARTER - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ S = 47 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
154751 / 06/11/2019 Act Administrativ nr. 60, din 30/05/2019 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 115, din 28/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 20558/1, din 08/08/2019 emis de PRIMĂRIA EFORIE; Act Administrativ nr. 20559, din 16/09/2019 emis de PRIMĂRIA EFORIE; Act Administrativ nr. 39, din 02/04/2013 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS EFORIE	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 106927 Comuna/Oras/Municipiu Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
106927	160	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 1-2-3-4-5-6, 9-10-11, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 6-7-8-9, 11-12-13-14 SI GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 14-15-1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vean	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	Curti constructii	DA	160	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 1-2-3-4-5-6, 9-10-11, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 6-7-8-9, 11-12-13-14 SI GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 14-15-1

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	106927-C1	Destinatie constructie constructii de locuinte	47	Cu acte	S. construita la sol: 47 mp; S. construita desfasurata: 47 mp; LOCUINTA PARTER - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 47 MP

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Carte Funciară Nr. 105927 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	8.934
2	3	6.785
3	4	5.504
4	5	1.822
5	6	0.481
6	7	3.271
7	8	0.842
8	9	3.18
9	10	1.85
10	11	2.852
11	12	5.068
12	13	1.386
13	14	7.849
14	15	2.624
15	1	8.15

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/11/2025, 11:22

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.ancpl.ro>

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

Pagina 3 din 3

epay.ancpl.ro

Centru Eforie

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafața terenului a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100	160 mp	Loc. Eforie Sud B; Transilvania Nr. 14C
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
		(FORC)

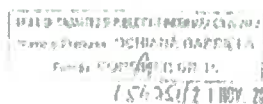
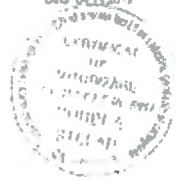


Nota: Accesul la teren se face prin zona de acces comună (IE 106226)

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Măsurări	
1	Cc	160 mp	Imobil împrejmuit cu gard de pînă în punctele 1-3-4-5-6 8-10-11 Teren construcție între punctele 4-7-8-9 11-12-13-14 și gard de teren între punctele 14-15-1	
Total		160 mp		
B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinație	Suprafața construită a etaj (mp)	Măsurări	
C1	CL	47 mp	Locuință Pater	Suprafața terenului de construcție S = 47 mp
Total		47 mp		
		Suprafața măsurată a imobilului S = 160 mp		
		Suprafața din acte S = 212 mp		

Evaluatori: FFA Serviciu Studii
Cămin de construcții măsurătorii la teren
concordanță înscrise în documentele cadastrale și
consecvența acestora cu măsurătorile din teren
Semnatura și stampila
Data 04.11.2019

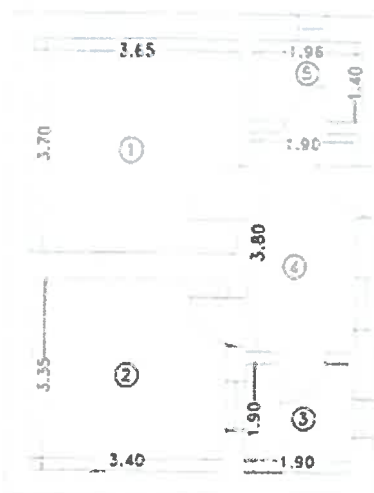
Înscrisor
Confirm înregistrarea imobilului în baza de date integrate și
sechenta numărului de cadastru
Semnatura și parafă
Stampila BCFM



RELEVU C1

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
	38.47 mp	Loc. Eforie Sud, Str. Transilvaniei nr. 14C
Casa de Funciare colectiva nr.		UAT EFORIE



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	13.51
2	Camera	11.39
3	Bucatarie	3.61
4	Hol	7.22
5	Baie	2.74

Suprafata utila S = 38.47 mp
Suprafata totala S = 38.47 mp

Executant: PFA Bordes Stefan

Data: 04.11.2019

(semnatura, stampă)

Receptionat.

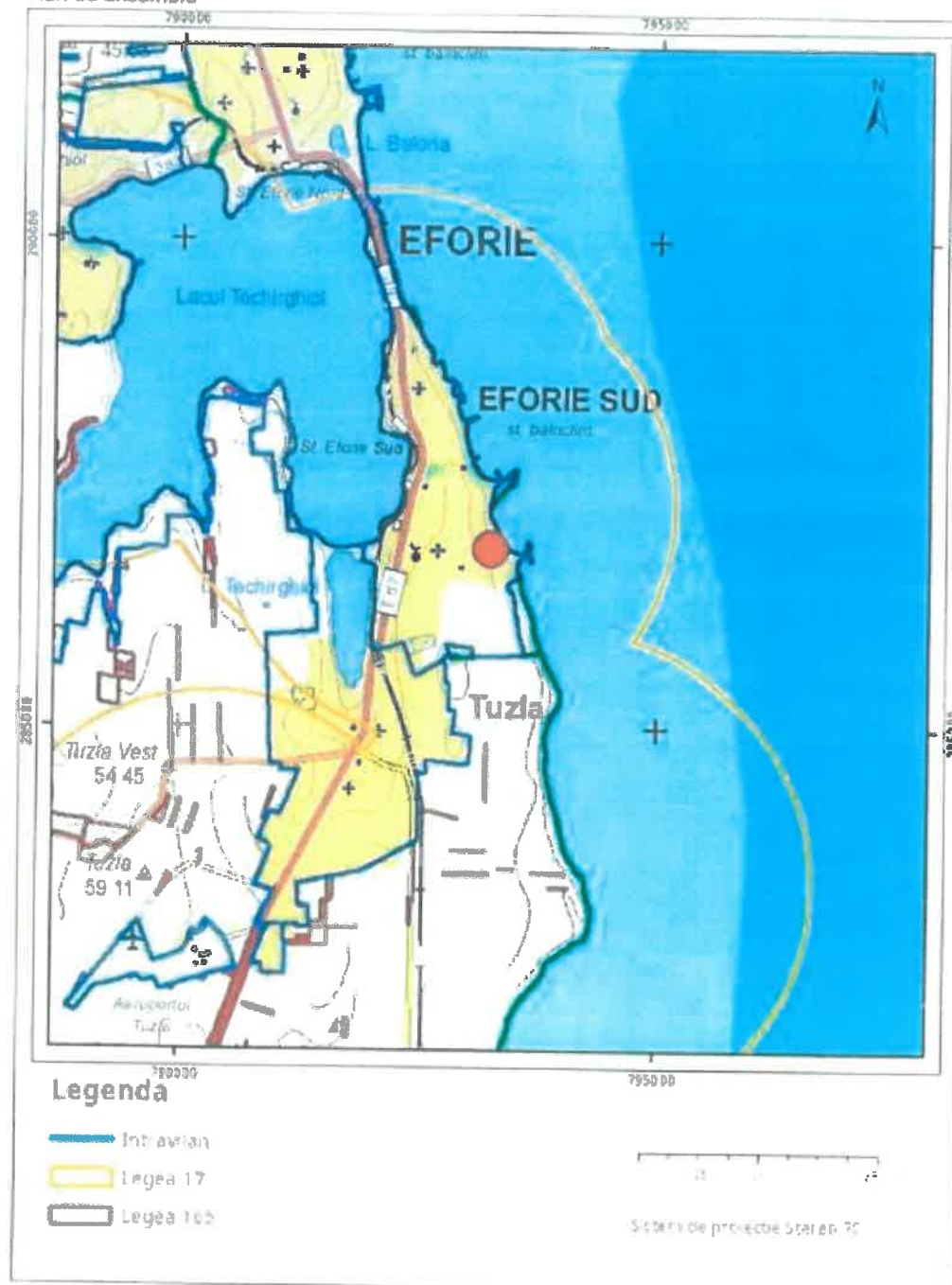
Data

(semnatura parafa)



21 NOV. 2019

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-11-2015
Data și ora generării: 26-11-2025 08:58

Codul de verificare din acest poartă e necesar pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ansp.ro/verificare> Pag. 2 din 2