

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, in suprafata de 29 mp identificat cu I.E. 108465

#### PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul S.A.D.P.P., A.S., D.E., C.J.C.A.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
  - HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
  - HCL 295/30.09.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
  - numarul de inventar 5012 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 139/30.04.2025
  - extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 157919 din 02.07.2025 emis de OCPI pentru acest imobil teren
  - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 5994 din 06.03.2026 ce stabileste valoarea de piata de 381 euro/mp fara TVA
  - Certificatul de Urbanism nr. 48/27.02.2026
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 5994 din 06.03.2026 ce stabileste valoarea de piata de 381 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, in suprafata de 29 mp identificat cu I.E. 108465

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 381 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, in suprafata de 29 mp identificat cu I.E. 108465

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 157919 din 02.07.2025 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108465 rezulta ca:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren
- Terenul nu este imprejmuit;
- pe acest teren se va face accesul la imobilul cu I.E. 106424

**Terenul nu este construibil**

Art. 5.

Documentatia de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. 74/10.04.2023.

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

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

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

Februarie 2026

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manca Daniel  
Negrea Claudiu





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

**REFERAT DE APROBARE**

*in vederea initierii Proiectului de Hotarare* privind aprobarea modificarii raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, in suprafata de 29 mp identificat cu I.E. 108465

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 295/30.09.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5012 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 139/30.04.2025
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 157919 din 02.07.2025 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 5994 din 06.03.2026 ce stabileste valoarea de piata de 381 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 48/27.02.2026
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, in suprafata de 29 mp identificat cu I.E. 108465

**PRIMAR,**  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT**

**Raport**

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, in suprafata de 29 mp identificat cu I.E. 108465

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 295/30.09.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5012 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 139/30.04.2025
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 157919 din 02.07.2025 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 5994 din 06.03.2026 ce stabileste valoarea de piata de 381 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 48/27.02.2026
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

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

Sef Serviciu  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
03.2026

## SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 108465, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 29 mp.**

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

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 capitalizării 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, 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, poziția, caracteristicile geotehnice, forma geometrică precum și prevederile din certificatul de urbanism, rezultatele estimării cu metoda capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 29 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 108465, CP 905350, Jud. Constanța, este:

| Valoare de piață                                                         |                            |                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Valoare unitară                                                          | 381,00 Euro/m <sup>2</sup> | 1.942 Ron/m <sup>2</sup> |
| Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0959 Ron/Euro |                            |                          |
| Valorile nu includ TVA                                                   |                            |                          |

### Mențiune

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





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108465 Eforie

Nr. cerere 157919  
Ziua 02  
Luna 07  
Anul 2025

Cod verificare  
100191033204



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al Belona Vraja Marii, Nr. F.N.

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                         |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 108465                       | 29              | Teren neîmprejmuit;<br>IMOBILUL NU ESTE ÎMPREJMUIT. PRIN PREZENTUL IMOBIL SE FACE ACCESUL LA IMOBILUL IDENTIFICAT CU IE 106424 |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                  | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>157919 / 02/07/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 139, din 30/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 14960-1NP, din 21/05/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 14960-1AI, din 22/05/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 16463, din 04/06/2025 emis de SPIT EFORIE; |                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE -DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>ORAȘ EFORIE</b> | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

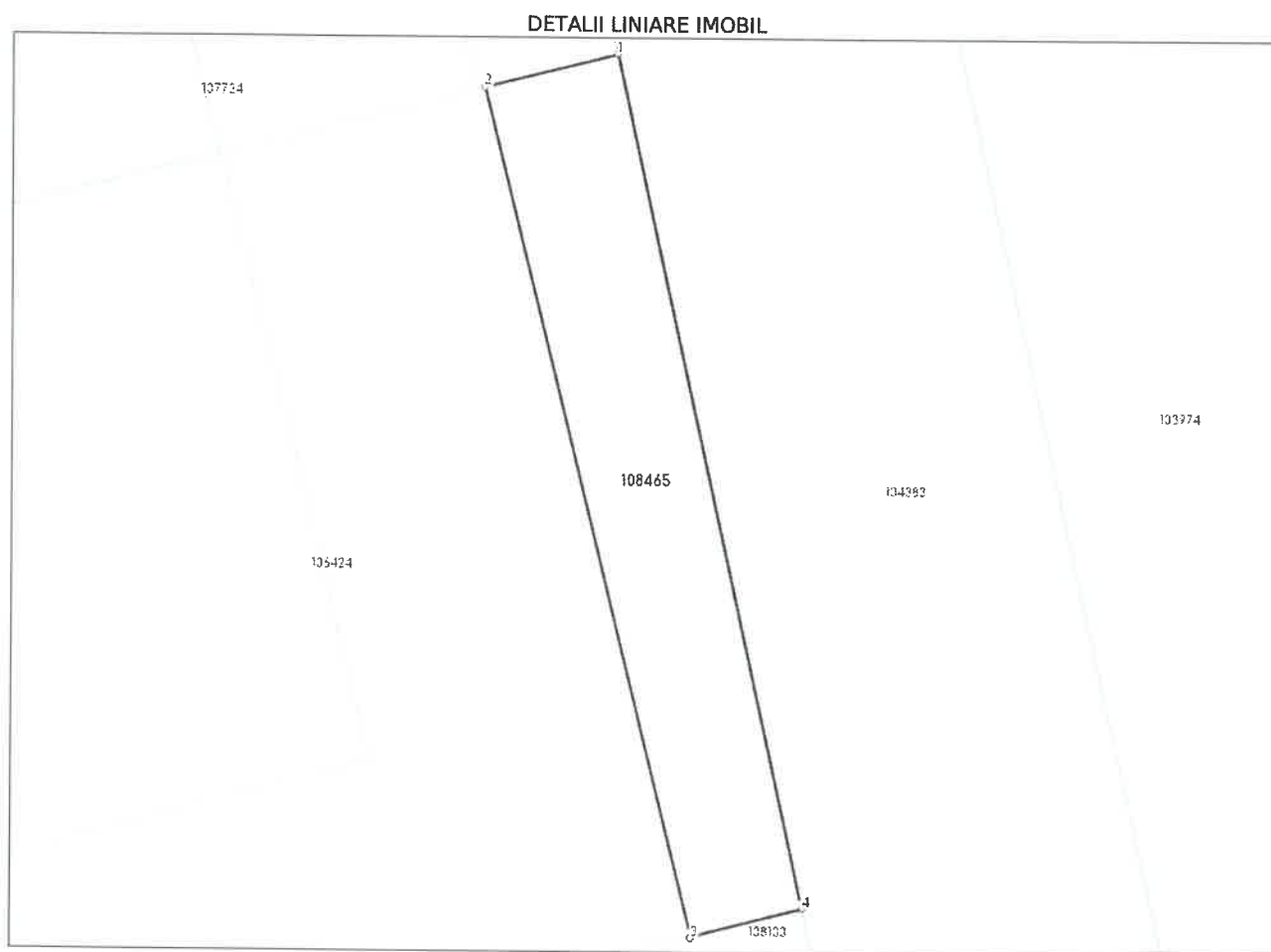
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                             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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                                  |
|--------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 108465       | 29              | IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT. PRIN PREZENTUL IMOBIL SE FACE ACCESUL LA IMOBILUL IDENTIFICAT CU IE 106424 |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti construcții   | DA         | 29             | -     | -       | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 2.231               |
| 2             | 3             | 14.12               |
| 3             | 4             | 1.849               |
| 4             | 1             | 14.112              |

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

31-07-2025

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

CRISTINA STROE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S18.18.25/05.03.2026

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 29 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEEA BELONA VRAJA MARII, NR. FN, IE 108465, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNET:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 295/30.09.2025**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FIRMA</b><br>Membru Corporativ<br>ANEVAR - Aut. 0117   |  <b>GECO MEC 2003</b><br>Management   Evaluare   Consultanță                                                                                                                             |
| <b>EVALUATOR</b><br>Autorizat<br>Membru titular<br>ANEVAR | <b>Dr. Ing. Dogărescu George</b><br>EI, EPI, EBM, VE-EPI                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Parafa</b>                                             | <b>Nr. 12167 – valabilă 2026</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Asigurare profesională</b>                             | <b>1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026</b>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Adresa societatii de evaluare</b>                      | <b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b><br><b>Telefon: 0341 / 426.547</b><br><b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b><br><b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b> |

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

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....                                | 4         |
| 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ ..... 4                                           | 4         |
| 1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE.....                            | 4         |
| 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....                                                  | 4         |
| 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....                                       | 4         |
| 1.6. TIPUL VALORII ..... 4                                                         | 4         |
| 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE.....                      | 6         |
| 1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE.....                                            | 6         |
| 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....               | 6         |
| 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....                 | 7         |
| 1.11. MODELE DE EVALUARE.....                                                      | 8         |
| 1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....       | 8         |
| 1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....                       | 8         |
| 1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE.....                                        | 8         |
| 1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....                          | 9         |
| 1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....                         | 9         |
| 1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI.....                                                   | 9         |
| <b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                     | <b>10</b> |
| 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....                                                        | 10        |
| 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....                                            | 10        |
| 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD.....                                      | 10        |
| 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....                                 | 12        |
| 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....                                               | 13        |
| 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....                                                  | 13        |
| 2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....                                                     | 13        |
| 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....                                 | 13        |
| 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....  | 13        |
| <b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>                              | <b>14</b> |
| Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....                                | 14        |
| Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....                                        | 14        |
| Pasul 3 – Analiza cererii.....                                                     | 15        |
| Pasul 4 – Analiza ofertei.....                                                     | 16        |
| Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....                       | 16        |
| Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....                | 17        |
| <b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>                                            | <b>18</b> |
| 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....                                       | 18        |
| <b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....</b>                                   | <b>19</b> |
| 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....                                               | 20        |
| 5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ.....    | 21        |
| 5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE.....                                                  | 21        |
| <b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.....</b> | <b>22</b> |
| <b>CAPITOLUL VII – ANEXE.....</b>                                                  | <b>23</b> |
| 7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE.....                                             | 23        |
| 7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI.....                      | 23        |
| 7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....                  | 24        |
| 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT.....                                           | 43        |
| 7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....                | 47        |

## SINTEZA RAPORTULUI

**Utilizarea desemnată** a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 108465, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 29 mp.**

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

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 capitalizării 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, 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, poziția, caracteristicile geotehnice, forma geometrică precum și prevederile din certificatul de urbanism, rezultatele estimării cu metoda capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 29 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 108465, CP 905350, Jud. Constanța, este:

| Valoare de piață                                                         |                            |                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Valoare unitară                                                          | 381,00 Euro/m <sup>2</sup> | 1.942 Ron/m <sup>2</sup> |
| Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0959 Ron/Euro |                            |                          |
| Valorile nu includ TVA                                                   |                            |                          |

### Mențiune

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

### 1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 108465, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 29 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 108465, CP 905350, Jud. Constanța, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 29 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul 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. (v. Anexa). Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu utilizarea desemnată a evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

### Principiile evaluării

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

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

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

### 5) Echilibrul.

### 6) Factorii externi.

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

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

### 10. Introducere

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

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



## STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

### 70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

### 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 05.03.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 05.03.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 05.03.2026: 1 Euro = 5,0959

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

| Simbol | Denumire                                                                                 | 04.03.2026     |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| EUR    |  Euro | 5.0959 -0.0022 |

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

### 1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

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.

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 295/30.09.2025 emisă de CL Eforie
- Acte conform anexa

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

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

Informațiile utilizate sunt 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;

- **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 M.O. al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025.

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

#### 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.

- Informațiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

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

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

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

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

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

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

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

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 și HCL: teren intravilan – curți construcții

- terenul nu este împrejmuit;

- prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu I.E. 106424.

S-a avut în vedere prevederile CU 48/27.02.2026 pentru dezvoltare/extindere construcții comerciale/turistice (spații de cazare) existente. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate.

- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Alea Belona – Vraja Mării, nr. FN, în suprafață de 29mp NU ESTE CONSTRUIBIL. În cazul în care IE 108465 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR nr. 525/1996, acesta devine constructibil.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :  
**VÂNZARE IMOBIL CU IE 108465 CONFORM HCL NR. 295/30.09.2025**

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:

- Afirmatiile 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

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

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

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

### 1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 29 mp;**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, nefiind grevat de sarcini conform acte puse la dispoziție.

S-au avut în vedere prevederile CU nr. 48/27.02.2026 și HCL 295/30.09.2025, anexate.

- terenul nu este împrejmuit;
- prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu I.E. 106424.
- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona – Vraja Mării, nr. FN, în suprafață de 29mp NU ESTE CONSTRUIBIL. În cazul în care IE 108465 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR nr. 525/1996, acesta devine constructibil.

**4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent:** nu este cazul.

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

#### **VÂNZARE IMOBIL CU IE 108465 CONFORM HCL NR. 295/30.09.2025**

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legatura cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. Îmbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turistilor pe durata întregului an. Bazele de tratament din stațiune atrag anual un număr mare de turiști români și străini, oferindu-le tratamente moderne și cure folosind factorii





naturali din zona. Fiind o stațiune în continua expansiune, Eforie Nord își schimbă infatisarea de la an la an. Pe lângă hotelurile și terasele cu renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să îndeplinească nevoile turistilor.

## ISTORIC



Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zona un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, prima unitate de cazare din zona, denumită Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajează Baile Movila. În acest fel a luat naștere stațiunea Movila-Techirghiol. Începând cu anul 1920 în zona sunt

construite numeroase vile, reședințe și case de vacanță ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în anul 1933 stațiunea Eforie a aparținut de localitatea Techirghiol.

## PLAJA

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

## CAZARE ȘI MASA

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





## BAZE DE TRATAMENT

În stațiunea Eforie Nord va puteți bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone în cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament funcționează pe tot timpul anului și tratează afecțiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburări de circulație, afecțiuni dermatologice, obezitate, afecțiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de întreținere și tratamente de înfrumusețare, folosind produse profesionale renumite. Două dintre cele mai moderne baze de tratament ale stațiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, și clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA îmbină cu succes factorii naturali, specifici stațiunii (aer puternic ionizat, apă sărată și namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Bazei de tratament Efosan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexe cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapia, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, băile cu plante și uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

## DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, săli de biliard, Teatrul de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezei. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este considerată ultra-centrală – Aleea Belona Vraja Mării, nr. FN, IE 108465, într-o zonă preponderent comercial/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, lângă plajă.

**Accesul:** se realizează din aleea Belona Vraja Mării.

Pe Al. Belona traficul rutier este restricționat, iar cel pietonal este de nivel mediu/ridicat în sezonul estival, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter turistic/comercial.

**Avantajele zonei** sunt distanța mică față de plajă Belona.

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona ultracentrală a loc. Eforie Nord - Plaja Belona.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre plajă.; circulația auto este restricționată.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

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

Terenul este liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție.

Zona de amplasament a terenului este preponderent comercială/turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, canalizare, energie electrică, gaze.

Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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 29 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 deschidere la Aleea Belona.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana ultracentrală a ors. Eforie Nord, Plaja Belona, zonă preponderent comercial/turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona foarte bună a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale.
- Categorie de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, canalizare, energie electrică, gaze.
- Caracteristici: Teren cu formă geometrică regulată, poluare scăzută (trafic auto restricționat).

- Conform Certificatului de urbanism nr. 48/27.02.2026 emis de Primăria Eforie:

- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona – Vraja Mării, nr. FN, în suprafață de 29mp **NU ESTE CONSTRUIBIL**. În cazul în care IE 108465 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR nr. 525/1996, acesta devine constructibil.

**4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent:** nu este cazul.

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

**VÂNZARE IMOBIL CU IE 108465 CONFORM HCL NR. 295/30.09.2025**

- Conform HCL 295/30.09.2025 emis de Primăria Eforie:
  - terenul nu este împrejmuit;
  - prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu I.E. 106424.

## 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 2025.

## 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Nord, jud. 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:

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

#### Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona ultracentrală a Loc. Eforie Nord, într-o zonă turistică/comercială, cu un ambient specific și civilizat, lângă plajă- Zona Aleea Belona.

#### 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 Nord 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 |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Subiect</b>                                            | Teren intravilan - categoria de folosință CC                                               |
| <b>Client și utilizator</b>                               | Primăria Orașului Eforie                                                                   |
| <b>Scop evaluare</b>                                      | vânzare prin licitație                                                                     |
| <b>Drept de proprietate transmis</b>                      | absolut                                                                                    |
| <b>Restricții de utilizare</b>                            | prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu IE 106424                     |
| <b>Condiții de finanțare</b>                              | numerar                                                                                    |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                | nepărtinitoare                                                                             |
| <b>Adresa</b>                                             | Eforie Nord, aleea Belona                                                                  |
| <b>Amplasare</b>                                          | Eforie Nord                                                                                |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                     | 29 mp                                                                                      |
| <b>Destinația</b>                                         | intravilan                                                                                 |
| <b>Topografia</b>                                         | plana                                                                                      |
| <b>Forma</b>                                              | regulată                                                                                   |
| <b>Utilități</b>                                          | utilități la limită                                                                        |
| <b>Acces</b>                                              | Accesul se realizează din Aleea Belona-Vraja Mării                                         |
| <b>Deschidere</b>                                         | Deschiderea lotului la stradă                                                              |
| <b>Situația actuală a terenului</b>                       | Teren intravilan, situat în zona ultracentrală a localității Eforie Nord - la Plaja Belona |
| <b>Indicatori urbanistici</b>                             | Cf PUG / RLU și prevederi CU                                                               |
| <b>Vecinătăți</b>                                         | 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.

#### Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, 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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro).

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

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

- **oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 300 și 600 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 muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 4-6 luni.

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A 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 29 mp. situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 108465, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață ref la activitate comercială tip module.

Conform informații disponibile – CU devine construibil prin alipire - se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții comerciale.**

## 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 anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
- Există CU. În cazul nostru s-au avut în vedere posibilitati utilizare ca loc ptr activitati comerciale.

| Orase secundare                     |                   |               |
|-------------------------------------|-------------------|---------------|
| info                                | spatii comerciale |               |
|                                     | min               | max           |
| CBRE                                | 9,00%             | 10,00%        |
| Colliers                            | 9,00%             | 10,00%        |
| Darian                              | artere principale |               |
|                                     | artere secundare  | 9,00% 10,00%  |
| Cushman & Wakefield Echinox         | 8,00%             | 9,00%         |
| iO Partners - JLL preferred partner | 8,50%             | 9,50%         |
| Knight Frank                        | -                 | -             |
| <b>mediana</b>                      | <b>9,00%</b>      | <b>10,00%</b> |
| <b>media</b>                        | <b>9,50%</b>      |               |
| <b>localizare: Eforie Nord</b>      | 10%               | <b>10,45%</b> |
|                                     |                   | <b>10,45%</b> |

➤ **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.

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

**Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de 300-600 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.**

## 5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

### ➤ Metoda reziduală

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

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire. 94. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Având în vedere cele menționate anterior (cap 5 al. 3), metoda de evaluare care a fost utilizată fiind această metodă.

• Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona – Vraja Mării, nr. FN, în suprafață de 29mp NU ESTE CONSTRUIBIL. În cazul în care IE 108272 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR nr. 525/1996, acesta devine construibil.

## 5.3. ALTE 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)

### • Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

### • Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului</b> | <b>381 Euro/mp</b>    | <b>11.061 Euro</b>  |

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

**Adecvarea:** După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda menționată mai sus 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 utilizată din cauza tipului de bun imobil evaluat (teren intravilan cc/spatiu comercial/suprafata mica).

**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 capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului. S-au avut în vedere și valorile de ofertare din zonă.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 29 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 108465, CP 905350, Jud. Constanța, este:

| Valoare de piață                                                                |                                  |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Valoare unitară                                                                 | <b>381,00 Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>1.942 Ron/m<sup>2</sup></b> |
| Valoare totală                                                                  | <b>11.061 Euro</b>               | <b>56.366 RON</b>              |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0959 Ron/Euro</i> |                                  |                                |
| <i>Valorile nu includ TVA</i>                                                   |                                  |                                |

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



## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Această metodă nu a fost utilizată. Vezi mențiuni de la cap. 5.1

### 7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI

| ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE                                                                                                                                                                                                                               |                  |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 49 din decembrie 2025, publicată de ANEVAR, care aratau așa:             |                  |               |
| - CBRE România: 9,00% - 10,00%;                                                                                                                                                                                                                               |                  |               |
| - Colliers International: 9,00% - 10,00%;                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |
| - Darian DRS: 9,00% - 10% pt. artere com. sec.;                                                                                                                                                                                                               |                  |               |
| - Cushman & Wakefield Echinox: 8,00% - 9,00%;                                                                                                                                                                                                                 |                  |               |
| - iO Partners - JLL preferred partner: 8,50% - 9,50%;                                                                                                                                                                                                         |                  |               |
| - Knight Frank: - .                                                                                                                                                                                                                                           |                  |               |
| S-a considerat o rată de capitalizare coformă cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii față de orașul Constanța: $c = 10,45\%$ .                                                                                                                         |                  |               |
| S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizează închirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 200 Euro/mp/sezon.(an) |                  |               |
| METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI                                                                                                                                                                                                                                |                  |               |
| • Suprafața utilă                                                                                                                                                                                                                                             | (mpAu)           | 17,69         |
| Chiria anuală/mp                                                                                                                                                                                                                                              | (EUR/mp/sezon)   | 200           |
| <b>Total chirie</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>(EUR/an)</b>  | <b>3.538</b>  |
| Venituri brute potențiale VBP                                                                                                                                                                                                                                 | (EUR/an)         | 3.538         |
| <b>Total VBP</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>(euro/an)</b> | <b>3.538</b>  |
| Venituri brute efective VBE                                                                                                                                                                                                                                   | (EUR/an)         | 3.538         |
| <b>Total VBE</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>(EUR/an)</b>  | <b>3.538</b>  |
| Cheltuieli de exploatare                                                                                                                                                                                                                                      | %                |               |
| Cheltuieli fixe                                                                                                                                                                                                                                               |                  |               |
| - impozit pe clădiri                                                                                                                                                                                                                                          | (EUR/an)         | 180           |
| - asigurare                                                                                                                                                                                                                                                   | (EUR/an)         | 30            |
| Cheltuieli variabile                                                                                                                                                                                                                                          |                  |               |
| - management                                                                                                                                                                                                                                                  | 5,00%            | 177           |
| - întreținere și reparații/conservare                                                                                                                                                                                                                         | 3,00%            | 106           |
| Alocare pentru înlocuiri                                                                                                                                                                                                                                      | 2,00%            | 71            |
| <b>Total Cheltuieli exploatare</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>(EUR/an)</b>  | <b>564</b>    |
| Venit net efectiv                                                                                                                                                                                                                                             | (EUR/an)         | 2.974         |
| <b>Total VNE</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>(EUR/an)</b>  | <b>2.974</b>  |
| Rata de capitalizare                                                                                                                                                                                                                                          | %                | 10,5%         |
| Curs EURO la data evaluării                                                                                                                                                                                                                                   | Lei / 1 Euro     | 5,0959        |
| <b>Valoare imobil</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>(Euro)</b>    | <b>28.461</b> |
| Valoare unitară investiții                                                                                                                                                                                                                                    | (Euro/mp)        | 600,00        |
| Valoare totală investiții                                                                                                                                                                                                                                     | Euro             | 17.400        |
| <b>Valoare proprietate teren :</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>(EURO)</b>    | <b>11.061</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>(LEI)</b>     | <b>56.366</b> |

### 7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

| Nr Crt. | Zona                                      | Supra fața | Preț (€)  | Preț/ mp | Site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|-------------------------------------------|------------|-----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Eforie Nord – str Smarald                 | 800        | 400.000   | 500      | <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html</a>                                                                                                                                         |
| 2       | Eforie Nord zona Acapulco                 | 330        | 199.000   | 603      | <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html</a>                                                                                                                                                                                                       |
| 3       | Eforie Nord, str. Mihai Eminescu          | 380        | 190.000   | 500      | <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=1">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=1</a>                                                                                                                                     |
| 4       | Eforie Nord – zona Hotel Coral, nc 101026 | 1.055      | 395.000   | 374      | <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDglK5w.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDglK5w.html</a>                                                                                                                                                         |
| 5       | Eforie Nord, central                      | 310        | 125.000   | 403      | <a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;hartă=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;hartă=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108</a> |
| 6       | Eforie Nord, central, zona H Europa       | 2.670      | 1.335.000 | 500      | <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-zona-centrala-IDE4J2">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-zona-centrala-IDE4J2</a>                                                                                                                                                                                                   |

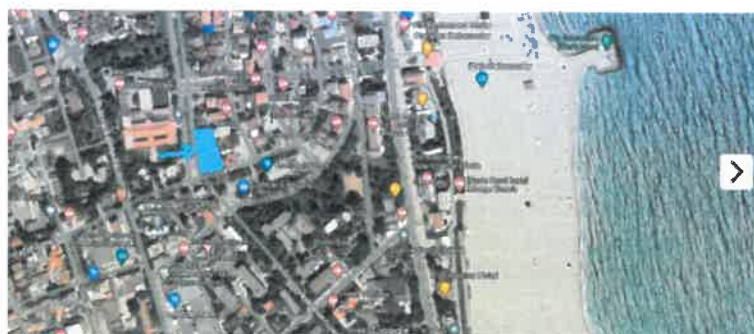
#### SPAȚII COMERCIALE

|                                            | Segment de piață                                                       | Orașe secundare                                                                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CBRE România</b>                        | Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună) | 20 - 22                                                                                                        |
|                                            | Rata de capitalizare (%)                                               | 9,00% - 10,00%                                                                                                 |
| <b>Colliers International</b>              | Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună) | 18 - 20                                                                                                        |
|                                            | Rata de capitalizare (%)                                               | 9,00% - 10,00%                                                                                                 |
| <b>Darian DRS</b>                          | Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună) | Sibiu: 13 - 25; Craiova: 11 - 17,5; Targu Mures: 10 - 17; Ploiesti: 10 - 28; Pitesti: 12 - 22; Arad: 12,5 - 25 |
|                                            | Rata de capitalizare (%)                                               | artere comerciale principale: 8,50% - 9,50%, artere comerciale secundare: 9,00% - 10,00%                       |
| <b>Cushman &amp; Wakefield Echinox</b>     | Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună) | 30 - 40                                                                                                        |
|                                            | Rata de capitalizare (%)                                               | 8,00% - 9,00%                                                                                                  |
| <b>iO Partners - JLL preferred partner</b> | Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună) | 19 - 25                                                                                                        |
|                                            | Rata de capitalizare (%)                                               | 8,50% - 9,50%                                                                                                  |
| <b>Knight Frank</b>                        | Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună) | n/a                                                                                                            |
|                                            | Rata de capitalizare (%)                                               | n/a                                                                                                            |



1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html> 500 e/mp



PRIVAT ⓘ



**Daniela**

Pe OLX din martie 2012

Activ pe 12 martie 2023

☎ 076 541 9167

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe >

Postat 13 martie 2023

**Vanzare sau colaborare cu dezvoltator 800 mp  
ultracentral Eforie Nord**

**400 000 €**

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizice

Extravilan / Intrevilan: Intrevilan

Suprafata utila: 800 mp

## DESCRIERE

Vand sau colaborez cu dezvoltator imobiliar interesat in vederea construirii unui ansamblu rezidential pe o suprafata de teren de 800m2 situat in zona ultracentrala a statiunii Eforie Nord langa Teatrul de Vara si la 300 m de plaja Debarcader. Deschidere la 2 strazi. POT 60%, regim de inaltime D+P+3 etaje. Terenul este format din doua loturi de 300mp, respectiv 500 mp si se pot vinde separat. Pret fix 500 euro/mp.

ID: 235503878

Vizualizări: 1935

🚩 Raportează



Evaluare teren 29 mp - Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Mării, nr. FN – nc 108465, Jud. Constanța,  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html> - 603 e/mp



PRIVAT ⓘ



Cornel

Pe OLX din martie 2025  
 Activ azi la 08:54

☎ 074 940 4243

Trimite mesaj

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
 Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▼

Postat 09 martie 2023

**Teren de vanzare in eforie nord zona A**

**199 000 €** Prețuri negociabile

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata unita: 330 m²

## DESCRIERE

Vand teren de 330m2 in Eforie Nord, zona A, la 70m de plaja, janga Acapulco. Teren pe litoral.

ID: 251363237

Vizualizat 106

🚩 Raportează

deschidere la stradă 12 ml

Publicitate



PUBLICITATE

PUBLICITATE

3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1> - 500 euro/mp



PRIVAT ⓘ



Patricia

Pe OLX din august 2023

Activ pe 19 august 2023

Trimite mesaj

☎ 075 623 2593

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța

la 13km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 19 august 2023



## Teren Eforie Nord - Aproape de faleza

**190 000 €** Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 380 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Teren Intravilan in Eforie Nord zona A, 12.8 m front stradal, suprafata 380 mp, 500 euro/mp negociabil.

ID: 258497915

Vizualizări: 102

🚩 [Raportează](#)



4

DETALL LINEARE @MOEN

1050.18

1050.76

1020.26

102.70

106.67

104.27

100.00

106.34

1050.00

1050.76

1064.79

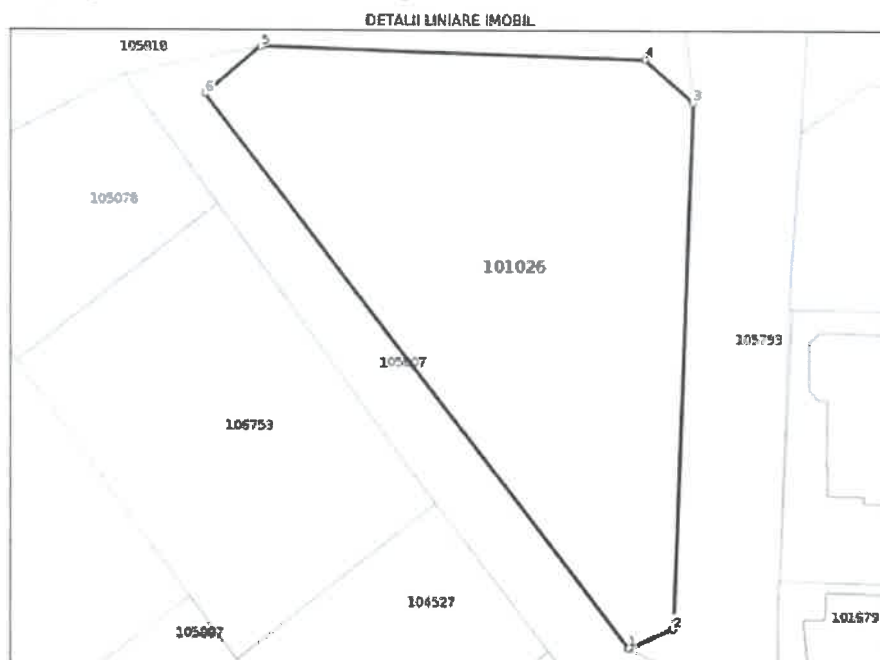
| Date referitoare la teren |                     |               |                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
|---------------------------|---------------------|---------------|----------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Nr. crt.                  | Categorie folosinta | Intensivitate | Suprafata (mp) | Tara | Parcela                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nr. topo |
| 1                         | curti constructii   | DA            | 1.055          |      | 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 |          |

2



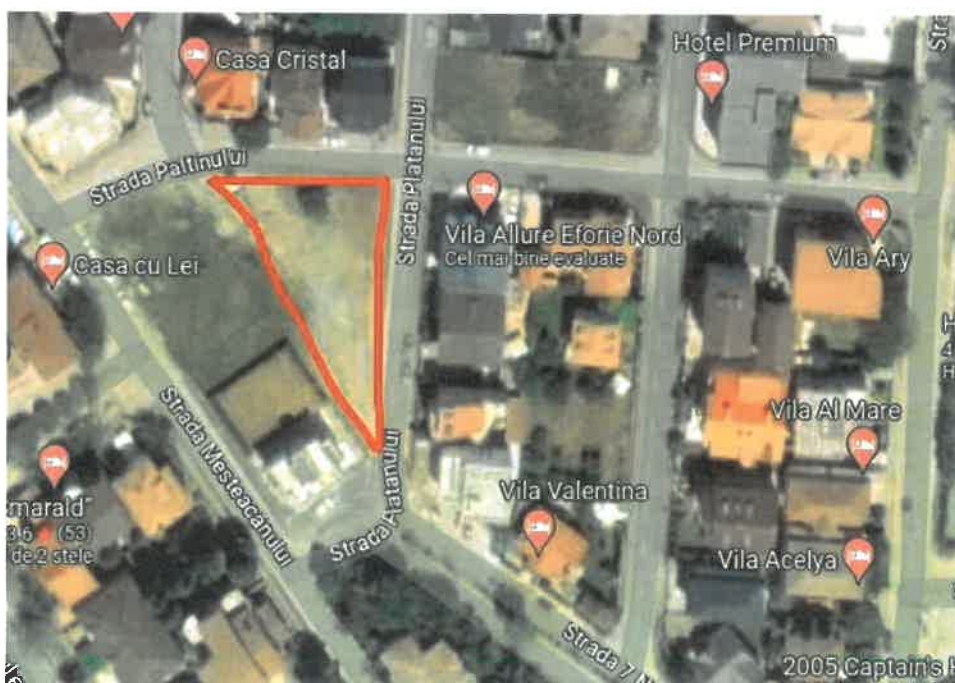
Evaluare teren 29 mp - Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Mării, nr. FN – nc 108465, Jud. Constanța,  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie





**Date referitoare la teren**

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curți construite    | DA          | 1.055          | -     | -       | -        |                        |



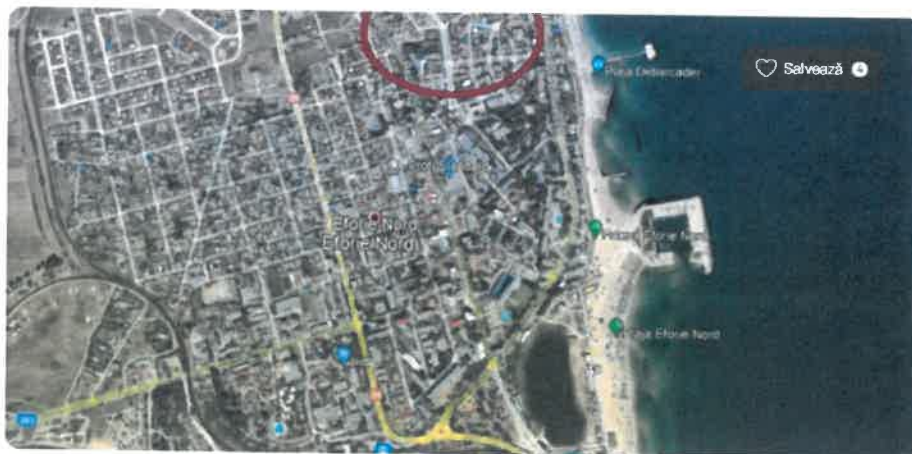
5

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constant/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 403 euro/mp

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp

125.000 €

[Eforie-Nord, zona Central - Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

DAN  
agent imobiliar  
CITY GROUP INTERMED

[0786 258 183](tel:0786258183)  
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp, la 300m de mare, toate utilitățile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUI 2. (P10525-Dan)

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

## Specificații

ID Anunț: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren: 310 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

Nr. fronturi: 1

## UTILITĂȚI

Apa  
 Canalizare  
 Gaz  
 Curent

## ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate  
 Mijloace de transport  
 Iluminat strădal

## ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiții

## DESTINAȚIE

rezidențial  
 de vacanță

## ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%





6

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-zona-centrala-IDE4J2>



Teren de vanzare Eforie Nord zona centrala

**1 335 000 €** 500 €/m<sup>2</sup>

**Murtaza Negivetin**

Euroempire Imobiliare Intermed



**Eforie, Constanta**

**0752 102 222**

#### Teren de vânzare

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Suprafață utilă: | 2670 m <sup>2</sup> |
| Tip teren:       | fără informații     |
| Localizare:      | fără informații     |
| Dimensiuni:      | fără informații     |
| Gard:            | fără informații     |
| Tip acces:       | fără informații     |
| Imprejurimi:     | fără informații     |
| Media:           | fără informații     |
| Tip vânzător:    | agenție             |

#### Descriere

COD VT 21 Teren de vanzare in centrul staiunea Eforie Nord zona Hotel Europa , avand o suprafata de 2670 mp intravilan constructibil, Proprietatea este o reală investiție pentru dezvoltarea și comercializarea imobilelor colective,turistice și totodată o oportunitate din perspectiva a beneficiului datorat potențialului de creștere valorică, care este foarte rapid. In plus, zona in care se afla terenul ofera numeroase avantaje, inclusiv proximitatea fata de centre comerciale, institutii de invatamant, restaurante, parcuri si alte facilitati recreative, Conform certificatului de urbanism Procentul de ocupare este de 60%; Coeficient de utilizare a terenului de 2; cadastru si intabularepret 500 euro/mp\*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

Mai puțin ^

ID: 9551288

ID intern: vt 21

Raportează



## Oferte inchiriere

1.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/eforie-nord-magazin-de-inchiriat-in-piata/1fi890220i007giedh373eg9eh22796d.html>

Eforie Nord - Magazin de inchiriat in piata

6 000 EUR

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

Valabil din 4/21/2025 12:13:33 AM



1 / 3



### Specificații

Suprafata utila

40 m<sup>2</sup>

### Descriere

Eforie Nord, **inchiriez** spatiu comercial stradal, 40 m2.

Chirie pe sezon 6000 euro.

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 **Vizualizări: 576**

📄 **Raportează**

**Bonciu Mihai**  
[Vezi toate anunțurile](#)

0722725494

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 [Adaugă fișier](#)

💬 [Mesaj](#)

### Distribuie anunțul pe



2.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-centru-eforie-nord-IDje9pP.html>



PRIVAT ⓘ



Flo

Pe OLX din Ianuarie 2014  
Activ pe 10 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 177 0200

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 24 aprilie 2025



## Închiriez spatii comerciale CENTRU Eforie Nord

**10 €**



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 36 m²

### DESCRIERE

Închiriez spatiu comercial în Eforie Nord, zona centrală la 2 minute de mers pe jos până la mare.

Spațiile sunt dotate cu apă, canalizare, curent 220/380 și toalete. Suprafața spațiilor este de 18 sau 36 mp.

Pentru mai multe detalii legate de preț sau altele vă rog să sunați la numărul din anunț.

ID: 284123173

Vizualizări: 677

Raportează

3.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/i435i049e81d70h8df60g5f54797865d.html>

Spațiu de închiriat

500 EUR

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

Valabil din 4/24/2025 6:47:00 PM



Oprea Virgil

[Vezi toate anunțurile](#)

0730849379

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



## Specificații

Suprafata utila

50 m<sup>2</sup>

## Descriere

Închiriez spațiu comercial în Eforie Nord  
Zona centrală, 50 mp

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 10](#)

[📄 Raportează](#)

4.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-depozitare-eforie-nord-IDcT39A.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>



**PRIVAT** ⓘ

 **Andrei**  
Pe OLX din februarie 2016  
Activ ieri la 15:04

[Trimite mesaj](#)

 072 090 9805

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

**LOCALITATE**

 Eforie Nord,  
Constanța



PC 38  
M 38

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Postat: 26 martie 2025



## Inchiriez spatiu comercial, depozitare Eforie Nord

**400 €** Prețul e negociabil

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 35 m²

### DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in orasul Eforie Nord.

400€/luna.

Alte detalii la telefon.

ID: 190436198

Vizualizări: 1426

 [Raportează](#)



5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/afacere-la-cheie-magazin-alimentar-in-eforie-sud-zona-pe-vad-IDA0cT.html>



Afacere la cheie Magazin Alimentar in Eforie Sud zona pe vad

**700 €** /lună

**Eforie, Constanta**

**Serbancea Ionut Adrian**

Euro Land

**0744 188 877**

**Spațiu comercial de închiriat**

**65m²**

**vitrină**

**parcare**

**acces asfaltat**

**încălzire**

**aer condiționat**

**Etaj:**

parter

**Destinatia proprietatii:**

☒ magazin

☒ servicii

**Tip clădire:**

centru comercial

**Liber de la:**

*fără informații*

**Tip vânzător:**

agenție

**Stare:**

gata de utilizare

**Caracteristici**

**Informații suplimentare:**

**mobilier**

**Siguranță:**

☒ alarmă

☒ zona împrejmuita

☒ supraveghere video

**Media:**

☒ cablu tv

☒ electricitate

☒ internet

☒ telefon

☒ canalizare

☒ apă curentă

## Descriere

Se inchiriaza spatiu comercial in suprafata de 65mp cu destinatia de magazin alimentar in Eforie Sud.

Spatiul comercial este impartit astfel: vitrina la strada 5m. Spatiu comercial 50mp. Magazie 13mp. Baie 4mp.

Locatia a functionat pe timp indelungat ca si magazin alimentar, are vadul format de mai bine de 10ani.

Se preda totul la cheie utilat si mobilat exact cum se observa in imagini. Vitrine, rafturi etc.

Pretul este de 700Euro/Luna +comision agentie. Termen lung.

Mai putin ^

ID: 8580607

 **Raportează**

6.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/5741d4dg29317e90d371f04d3ef14q03.html>

**Spațiu comercial de închiriat**

**600 EUR negociabil**

☑ Telefon validat

📍 **Constanța, Agigea** 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/24/2025 11:38:24 AM



**Gabi Seuleanu**

[Vezi toate anunțurile](#)

**0736142940**

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 [Adaugă fișier](#)

[Mesaj](#)

**Distribuie anunțul pe**



## Specificații

**Suprafata utila**

**80 m<sup>2</sup>**

## Descriere

Spațiu comercial de închiriat în Agigea centru parter 50m2 și etaj 50m2. Apă, curent, gaze, clădire independentă. 600 euro lună.

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 26](#)

📄 [Raportează](#)

7.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-eforie-nord-alee-lac-belona-super-vad-IDDE7r>



Spatii Eforie Nord alee lac belona super vad

**16 300 €** /lună

**OnlineRealEstate S.R.L.**

OnlineRealEstate S.R.L.

☎ 0725 717 757

 **Eforie, Constanta**

## Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

45 m<sup>2</sup>

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

☑ magazin

☑ servicii

Tip clădire:

centru comercial

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

acces asfaltat

## Caracteristici

Anul construcției:

2020

Siguranță:

obloane

Media:

☑ electricitate

☑ canalizare

☑ apă curentă



## Descriere

Spatii comerciale Eforie Nord, cu deschidere la aleea de promenada ce cobora spre blaja de langa Aqua Park, zona cu cel mai mare vad posibil !

Primul spațiu are in jur de 45m2. Este dotata cu camera de congelare (la cheie). Preț pe vara - 16300 euro

Al doilea spatiu are 40m2. Este dotat cu cuptor pizza pe lemne.  
Preț pe vara - 16300 euro

Va asteptam la vizionare !

**Mai puțin** ^

ID: 9449013

 **Raportează**

8.

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-eforie-nord-strada-pietonala-IDjwZaU.html>



**PRIVAT** ⓘ

 **Dorin**  
Pe OLX din august 2015  
Activ pe 10 iunie 2025

[Trimite mesaj](#)

 072 400 0931

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

**LOCALITATE**

 **Eforie Nord**  
Constanța

 [Vezi locația pe hartă](#)

Postat 10 iunie 2025



## Spatiu comercial de inchiriat EFORIE NORD - Strada pietonala

**15 000 €** Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

### DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial - parter

Eforie Nord

Strada principala - pietonala

- Suprafata aprox. 43 mp
- Deschidere aprox. 4,3 mp
- Grup sanitar

Renovat recent

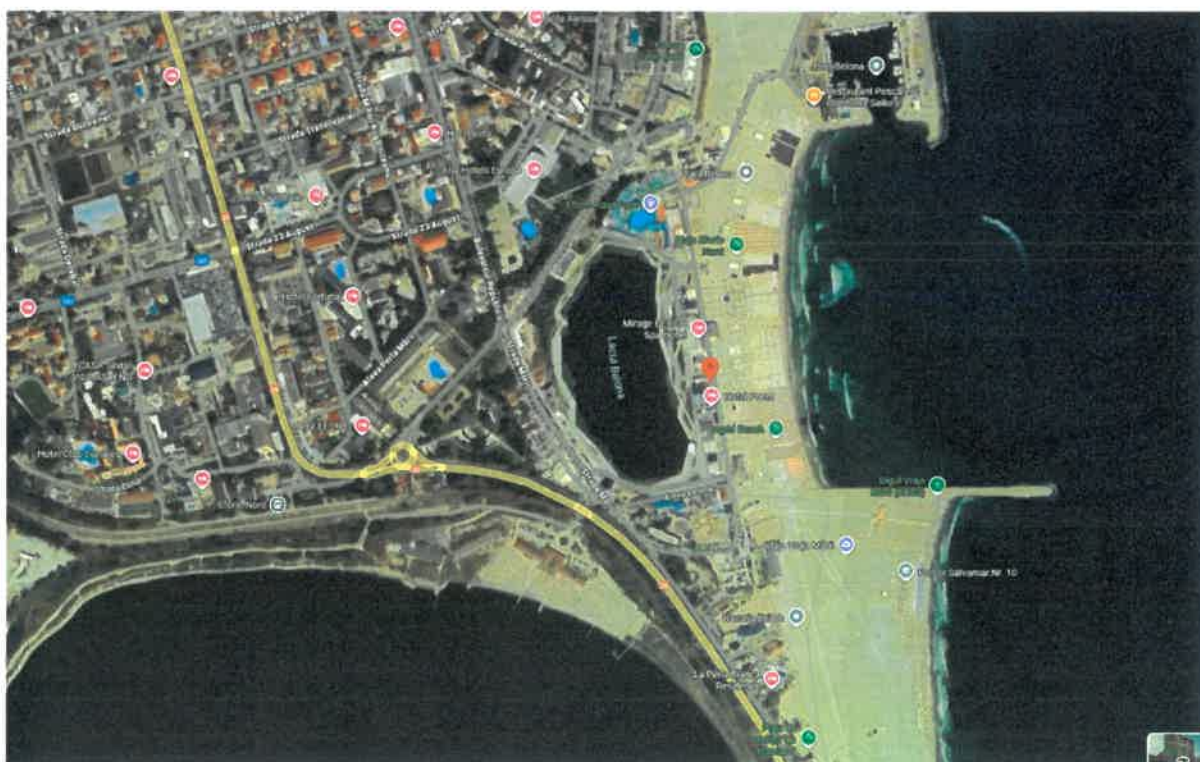
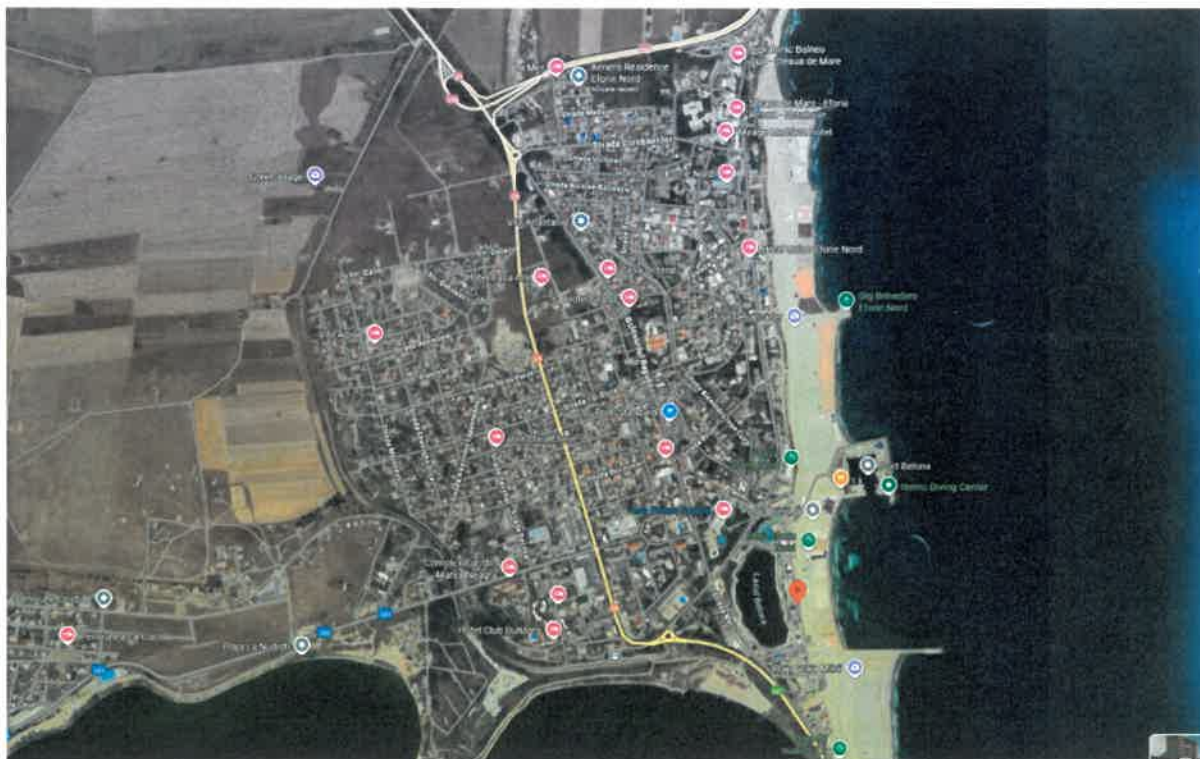
15000 euro | sezon

ID: 289373712

Vizualizări: 57

 [Raportează](#)

## 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT









## 7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





## 7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE



### ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

#### HOTĂRÂREA

nr. 295 din 30.09.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, în suprafață de 29 mp

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 5012 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 139/30.04.2025 pentru acest teren;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a orașului Eforie
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 157919 din 02.07.2025 pentru acest imobil;
- terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord;

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

#### HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, în suprafață de 29 mp identificat cu I.E. 108465.

Din extrasul de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 157919 din 02.07.2025 pentru imobilul cu I.E. 108465 rezulta

- terenul nu este împrejmuit;
- prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu I.E. 106424.

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

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4 Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...15.... 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

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748633, fax 0341733155. [www.primariaeforie.ro](http://www.primariaeforie.ro)





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 48 din 27.02.2026

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară;

Ca urmare a cererii adresate de ȘERBAN ROBERT-NICOLAE pentru ORAȘUL EFORIE cu sediul în Județul Constanța, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 4199 din 17.02.2026,

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Nord, cod poștal 905350, strada ALEEA BELONA – VRAJA MĂRII, nr. FN, identificat prin Cartea funciară 108465 EFORIE, având nr CAD. 108465

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul Localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea UAT ORAȘUL EFORIE conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108465 eliberat sub cerere nr. 49131/27.02.2026.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - Zone protejate: Se vor respecta prevederile art.59 din legea nr. 422/2001.
  - Interdicții temporare (definitive) de construire: Da, până la întregirea suprafeței la dimensiunile minime prevăzute de HG nr.525/1996 ; Conform Legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai – 15 septembrie a fiecărui an.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală „curți-construcții” conform extrasului de carte funciară nr. 108465 eliberat sub cerere nr. 49131/27.02.2026 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona III, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, comerț și agrement.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU. Circulația autovehiculelor pe plajă și aleea Belona este interzisă cu excepția autoutilitarelor pompierei, salvării și a celor care ridică gunoiul.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : construcții comerciale și de agrement – maxim 100% ; pentru parcelele mai mici de 600 mp – maxim 40 % ; pentru parcele peste 601 mp – maxim 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2,4
- Suprafața terenului : 29 mp conform acte și din măsurători.

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR 48 DIN 27.02.2027



- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată). – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi cu spații verzi între ele. Construcțiile anexe se pot realiza numai în spatele construcției principale.
- Nu se interzice cuplarea la una din limitele laterale a două construcții pe parcelele învecinate cu acordul celor doi proprietari (zidul comun – Codul Civil) ;
- Regim de înălțime maxim patru niveluri : (S)+P+3E ;
- Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Construcțiile turistice cu mai mult de două etaje se vor ilumina arhitectural. Incintele unităților turistice se vor ilumina decorativ ; împrejurimile (transparente) cu corpuri de iluminat alei pietonale, parcaje, spații verzi etc. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor cât și cea pietonală se realizează pe Aleea Belona – Vraja Mării și pe trotuarele aferente. Accesul auto și pietonal pe lot se realizează din aceeași alee.
- Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU, coroborat cu NP132/1993 și NP24/2022.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejurimile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmă ghimpată, etc.).
- La intersecții împrejurimile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona – Vraja Mării, nr. FN, în suprafață de 29mp NU ESTE CONSTRUIBIL. În cazul în care IE 108465 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR nr. 525/1996, acesta devine construibil.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :  
**VÂNZARE IMOBIL CU IE 108465 CONFORM HCL NR. 295/30.09.2025**

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

**5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

În aceste condiții:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. |
| În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.                                                         |
| În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.                                                                               |

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 48 DIN 27.02.2026

— **6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);** ☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
  - ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
  - ☐ canalizare ☐ telefonizare
  - ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
  - ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

— **Alte avize/acorduri:**

— **d.2) avize și acorduri privind:**

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

— **d.4) studii de specialitate;**

— **e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

— **f) dovada privind achitarea taxelor legale:** AC (0,5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă racord/branșament (18 lei/branșament).

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



**SECRETAR GENERAL,**

**Gabriel PREOTEASA**

**ARHITECT ȘEF,**

**Eduard FERENCZ**

Achitat taxa de: **SCUTIT CONFORM COD FISCAL**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **27.02.2026**.

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

**se prelungește valabilitatea**

**Certificatului de Urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

**Intocmit,**

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

- 4 -

**PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE**  
**CERTIFICAT DE URBANISM NR. 48 DIN 27.02.2026**

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108465 / UAT Eforie*



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

STR. MIHAI VITEAZU NR. 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD. CONSTANTA

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 157919 |
| Zisă       | 02     |
| Luna       | 07     |
| Anul       | 2025   |

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 108465 / UAT Eforie**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al Belona

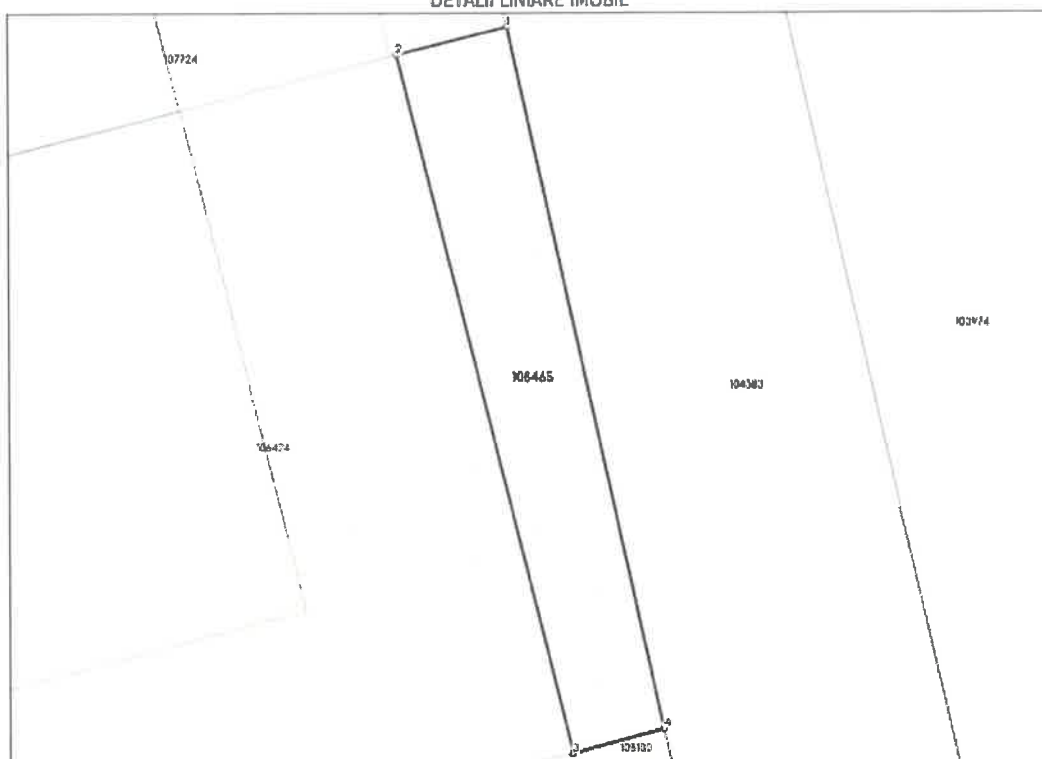
Vraja Marii, Nr. F.N.

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

| Nr. cadastral | Suprafața măsurată | Observații / Referințe                                                                                  |
|---------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 108465        | 29                 | IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT. PRIN PREZENTUL IMOBIL SE FACE ACCESUL LA IMOBILUL IDENTIFICAT CU IE 106424 |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108465 / UAT Eforie*

**Incadrare in zonă  
scara 1:500**



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

*Pagina 2 din 3*

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108465 / UAT Eforie**
**Date referitoare la teren**

| Crt | Categoria de folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Observații / Referințe |
|-----|------------------------|-------------|----------------|-------|---------|------------------------|
| 1   | curti constructii      | DA          | 29             |       |         |                        |
|     | <b>TOTAL:</b>          |             | <b>29</b>      |       |         |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt                                       | Numar | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------------------------------------------|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Imobilul nu are în componență construcții |       |                        |              |                   |                        |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 2.231               |
| 2             | 3             | 14.12               |
| 3             | 4             | 1.849               |
| 4             | 1             | 14.112              |

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 31-07-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**LUCIAN VIRGIL PAUN**

Lucian-  
Virgil Paun

Digitally signed by  
Lucian-Virgil Paun  
Date: 2025.07.31  
10:32:18 +03'00'

**1**

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
Scara 1 : 200

|                     |                                      |                                                 |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Nr. Cadastral       | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului :                             |
| 108465              | 29 mp                                | Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii F.N. |
| Cartea funciara nr. |                                      | Unitatea Administrativ Teritoriala ( UAT )      |
|                     |                                      | EFORIE                                          |

| A. Date referitoare la teren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. parcela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Categoria de folosinta | Suprafata (mp)                                                                                                                                                                                                                               | Mentuni                                                                                                   |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CC                     | 29 mp                                                                                                                                                                                                                                        | Imobilul nu este imprejmuit<br>Prin prezentul imobil se face accesul la imobilul identificat cu IE 106424 |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        | <b>29 mp</b>                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                           |
| B. Date referitoare la constructii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |
| Cod.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Destinatia             | Suprafata construita la sol (mp)                                                                                                                                                                                                             | Mentuni                                                                                                   |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |
| Suprafata totala masurata imobil S = 29 mp<br>Suprafata din acte imobil S = 29 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |
| <b>EXECUTANT: PFA BORDEA STEFAN</b><br><b>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</b><br><b>SERIA RO-CT-F NR. 0057</b><br><b>CATEGORIA B</b><br>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren<br>Semnatura si stampila<br>Date: 02.07.2025<br><br><b>BORDEA STEFAN</b><br>Digitally signed by BORDEA STEFAN<br>Date: 2025.07.02 12:39:56 +03'00' |                        | <b>Inspector</b><br>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral<br>Semnatura<br><br><b>Lucian-Virgil Paun</b><br>Digitally signed by Lucian-Virgil Paun<br>Date: 2025.07.31 10:34:08 +03'00' |                                                                                                           |
| 157919/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |



Incheiere Nr. 157919 / 02-07-2025



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

Dosarul nr. 157919 / 02-07-2025

### INCHEIERE Nr. 157919

Registrator: MARILENA SANDU

Asistent: CRISTINA STROE

Asupra cererii introduse de ORAȘ EFORIE privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.14960-1A/22-05-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.16463/04-06-2025 emis de SPIT EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.14960-1NP/21-05-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.139/30-04-2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-  
pentru serviciul având codul 211  
Văzând referatul asistentului registrator

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108465
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -DOMENIUL PRIVAT mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORAȘ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108465 UAT Eforie;

### Prezenta se va comunica părților:

BORDEA STEFAN

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

|                    |                |                       |
|--------------------|----------------|-----------------------|
| Data soluționării, | Registrator,   | Asistent Registrator, |
| 31-07-2025         | MARILENA SANDU | CRISTINA STROE        |

*Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>^</sup>1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

*\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108465 Eforie

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Nr. cerere                     | 157919 |
| Ziua                           | 02     |
| Luna                           | 07     |
| Anul                           | 2025   |
| Cod verificare<br>100191033204 |        |

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al Belona Vraja Marii, Nr. F.N.

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                         |
|---------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 108465                   | 29              | Teren neimprejmuit;<br>IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT. PRIN PREZENTUL IMOBIL SE FACE ACCESUL LA IMOBILUL IDENTIFICAT CU IE 106424 |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Referințe                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>157919 / 02/07/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                         |
| Act Administrativ nr. 139, din 30/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 14960-1NP, din 21/05/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 14960-1AI, din 22/05/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 16463, din 04/06/2025 emis de SPIT EFORIE; |                                                                                         |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE -DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1) ORAȘ EFORIE                                                                          |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

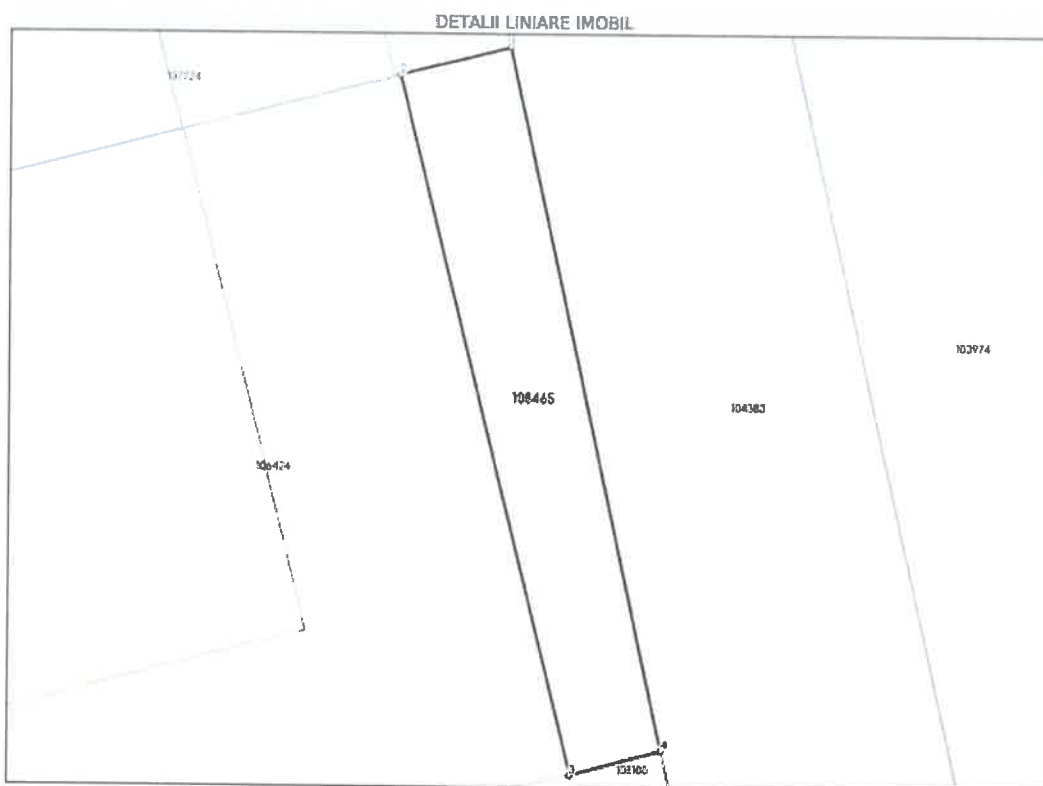
Carte Funciară Nr. 108465 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                                  |
|--------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 108465       | 29              | IMOBILUL NU ESTE ÎMPREJMUIT. PRIN PREZENTUL IMOBIL SE FACE ACCESUL LA IMOBILUL IDENTIFICAT CU IE 106424 |

\* 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          | 29             | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 2.231               |
| 2             | 3             | 14.12               |
| 3             | 4             | 1.849               |
| 4             | 1             | 14.112              |

\*\* 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.

**Carte Funciară Nr. 108465 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
31-07-2025

Asistent Registrator,  
CRISTINA STROE

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

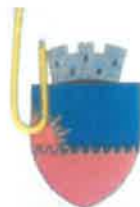
**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>**

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

**Pagina 3 din 3**

Extrase pentru informare și în baza adresei [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

Formular versiunea 1.1



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Nr. 29657 din 08.10.2025

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

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

- H.C.L. nr. 309 din 2023;
- H.C.L. nr. 342, 343 din 2024;
- H.C.L. nr. 12, 100, 160, 183, 184, 192, 232, 233, 234, 238, 259, 260, 263, 292, 295,  
296, 297, 302, 303 din 2025.

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT  
SEF SERVICIU  
MANEA Daniel

ÎNTOCMIT  
INSPECTOR  
NEGREA Claudiu/2 ex.

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