



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL
66
DATA 19.03.2026

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aditionarea Contractului de concesiune nr. 3/17.01.2001 si aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a redeventei

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Cererea nr. 2954/04.02.2026 a numitului Mihai Marina;
- Contractul de concesiune nr. 3/17.01.2001 cu 2 acte aditionale;
- Contractul de vanzare nr. 388/10.06.2019-BIN Manea-Vechiu Diana;
- Autorizatia de construire nr. 199/22.10.2019 si Procesul verbal de receptive la terminarea lucrarilor nr. 4507/24.06.2020;
- Cadastru imobilului identificat cu 101113;
- numarul de inventar 2018 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C - Eforie Sud de 35 euro/mp.

In temeiul prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba modificarea Contractului de concesiune nr. 3/17.01.2001 astfel:

- Actualizarea suprafetei de teren care este 559 mp conform numarul de inventar 2018 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025;
- Actualizarea redeventei.

Art. 2. Se aproba aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026, ce stabileste valoarea actualizata a redeventei 4,80 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 559 mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89.

Art. 3. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026, ce stabileste valoarea actualizata a redeventei face parte integranta din prezenta.

Art. 4. Se aproba valoarea redeventei de 4,80 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 559 mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89.

Art. 4. Contractul de concesiune se modifica prin incheiere act aditional.

Art. 5. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art. 6. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aditionarea Contractului de concesiune nr. 3/17.01.2001 si
aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a redeventei

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

- Cererea nr. 2954/04.02.2026 a numitului Mihai Marina;
- Contractul de concesiune nr. 3/17.01.2001 cu 2 acte aditionale;
- Contractul de vanzare nr. 388/10.06.2019-BIN Manea-Vechiu Diana;
- Autorizatia de construire nr. 199/22.10.2019 si Procesul verbal de receptive la terminarea lucrarilor nr. 4507/24.06.2020;
- Cadastru imobilului identificat cu 101113;
- numarul de inventar 2018 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C - Eforie Sud de 35 euro/mp.

Se propune:

- aprobarea modificarii Contractului de concesiune nr. 3/17.01.2001 astfel:
 - Actualizarea suprafetei de teren care este 559 mp conform numarul de inventar 2018 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025;
 - Actualizarea redeventei.
 - aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026, ce stabileste valoarea actualizata a redeventei 4,80 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 559 mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89.
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026, ce stabileste valoarea actualizata a redeventei face parte integranta din prezenta.
 - aprobarea valorii redeventei de 4,80 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 559 mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89.
 - Contractul de concesiune se modifica prin incheiere act aditional.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

Sef Serviciu,
Manea Daniel

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



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aditionarea Contractului de concesiune nr. 3/17.01.2001 si aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a redeventei

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

- Cererea nr. 2954/04.02.2026 a numitului Mihai Marina;
- Contractul de concesiune nr. 3/17.01.2001 cu 2 acte aditionale;
- Contractul de vanzare nr. 388/10.06.2019-BIN Manea-Vechiu Diana;
- Autorizatia de construire nr. 199/22.10.2019 si Procesul verbal de receptive la terminarea lucrarilor nr. 4507/24.06.2020;
- Cadastru imobilului identificat cu 101113;
- numarul de inventar 2018 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C - Eforie Sud de 35 euro/mp.

Se propune:

- aprobarea modificarii Contractului de concesiune nr. 3/17.01.2001 astfel:
 - Actualizarea suprafetei de teren care este 559 mp conform numarul de inventar 2018 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025;
 - Actualizarea redeventei.
 - aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026, ce stabileste valoarea actualizata a redeventei 4,80 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 559 mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89.
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 7149/19.03.2026, ce stabileste valoarea actualizata a redeventei face parte integranta din prezenta.
 - aprobarea valorii redeventei de 4,80 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 559 mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89.
 - Contractul de concesiune se modifica prin incheiere act aditional.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aditionarea Contractului de concesiune nr. 3/17.01.2001 si aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a redeventei.

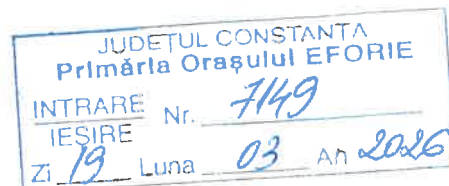
PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

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

Handwritten signature/initials

**PROCES – VERBAL
de predare-primire**



Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

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

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

**Comanda nr 29657 din
08.10.2025**

1	S18.16.26	teren	Loc. Eforie Sud, str. Dr Cantacuzino, nr. 89, IE 101113 – Jud Constanța CP 905360	559 mp	HCL 263/2025	Actualizare redevență
---	-----------	-------	---	--------	--------------	-----------------------

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

Primăria Orașului EFORIE

Director General
Dr. Ing. George Dogărescu



GECO MEC 2003 S.R.L.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 263 din 29.08.2025

privind actualizarea poziției nr.crt. 2018 din anexa I la HCL 38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie

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;
- Prevederile art. 357 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 23 din Legea 50/1991R privind autorizarea executanților lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 5 alin (1), art. 6 alin (1) din H.G. 113/1992 privind stabilirea unor măsuri pentru defalcarea și trecerea în patrimoniul comunelor, orașelor sau județelor a bunurilor și valorilor de interes local din domeniul public și privat
- Prevederile art. 130 și ale art. 141 din H.G.577/2002 A privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării
- Prevederile art. 4 alin. (1) din H.G. 834/1991 A privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat
- HG 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor
- HG 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe
- Legea 350/2001 A, privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Prevederile art. 2 lit. d și e, art. 4 alin (1), (2) și (4), art. 5 alin (1), art. 6, art. 33, art. 36 alin. (1) din Legea 18/1991 A a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare,
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată și actualizată;
- HCL 108/31.05.2022 privind însușirea raportului de evaluare înregistrat sub nr. 8564 / 30.03.2022 întocmit de SC GATAG SERV SRL și actualizarea valorii de referință a imobilelor inventariate în domeniul privat al orașului Eforie și înregistrarea acestora în contabilitatea instituției;
- nr. crt. 2018 din HCL 38/2020
- cererea nr. 22103/22.07.2025 depusă de Marina Mihai
- contract de concesiune nr. 3/17.01.2001 cu 2 acte adiționale
- autorizația de construire nr. 199/22.10.2019 titular Marina Mihai
- proces verbal de recepție la terminare lucrărilor nr. 4507/24.06.2020 titular Marina Mihai
- plan de situație întocmit de Irina Maria Stănescu în 25.06.2025
- plan de amplasament și delimitarea imobilului pentru imobilul cu nr. cad. 10290
- curs lei/euro la 29.08.2025 de 5,0672 lei/euro

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă actualizarea poziției nr. art. 2018 din anexa 1 la HCL 38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie conform Anexei, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aproba actualizarea informațiilor imobilului înscris în evidențele de cadastru și carte funciară pentru imobilul specificat la art. 1.

Art. 3. Se împuternicește Primarul orașului Eforie să semneze acordul privind actualizarea informațiilor imobilului înscris în evidențele de cadastru și carte funciară pentru imobilul specificat la art. 1.

Art. 4. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru actualizarea redevenței pentru imobilul specificat la art. 1.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...14... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASIMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

Anexa la H C.L. 263/29.08.2025

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea inventar (mii lei)	Situatia juridica actuala
2018	1.6.1	teren	S, str Doctor Cantacuzino/ Campului nr. 1n, teren intravilan, lot 5628 Movila Techirghiol, supr. 559 mp	1991	99.14	Legea 213/1998, OUG 57/2019, HCL 38/2020 modificata si completata



SECRETAR GENERAL

A. Muresc p. Dr. Cantacuzino

JUDEȚUL CONSTANȚA		
Primăria Orașului EFORIE		
INTRARE	Nr.	2954
IESIRE		
Zi	Luna	An

Domnule Primar,

Aveam
HCL pe act adițional

Subsemnatul, **Mihai Marina**, domiciliat în Eforie Sud, Str. Prof. Dr. Cantacuzino, nr. 91, Cl. seria KZ, nr. 403185, tel. **0751064864**, e-mail – mihai.marina@euxin-marine.ro, proprietar al imobilului situat la adresa Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89 și concesionar al terenului situat la aceeași adresă, detinut conform **Contractului de Concesiune nr. 3/17.01.2001 (incluzând Actul Adicional 1/09.09.2002 și Actul Adicional 2/27.04.2007)** anexez actele obținute de la ANCPÎ Constanța în urma realizării intabularii imobilului și terenului menționate mai sus, în vederea actualizării Contractului de Concesiune în conformitate cu noua suprafață de **559 mp** rezultată în urma măsurătorilor, în loc de **526 mp** cum este precizat în actualul contract, actualizând astfel și valoarea concesiunii și a impozitului pe teren.

Anexez (în copie) următoarele documente:

- Încheiere Intabulare
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului avizat de ANCPÎ
- Extras Carte Funciara

Data:

Domnului Primar al orașului Eforie



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101113 Eforie

Nr. cerere 332049
Ziua 05
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100198012087



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 111
Nr. cadastral vechi: 101

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 89

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101113	Din acte: 526 Masurata: 559	Teren imprejmuit; Imobilul este imprejmuit cu gard de soclu beton si lemn intre pct.1-2; 4-5 7-1, cu gard de soclu beton si BCA intre pct.2-3, delimitat de constructie vi si imprejmuit cu gard de BCA intre pct. 3-4, iar intre pct.6-7 este delimitat constructie si partial neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	101113-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 89	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53.9 mp; Locuinta, an 2020, Suprf. constr. la sol = 53.9 mp, Supraf. cor desf. = 53.9 mp
A1.2	101113-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 89	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:58.3 mp; Garaj, P. 2020, Suprf. constr. la sol = 58.3 mp, Supraf. cor desf. = 58.3 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43761 / 10/07/2007		
Dosar Cadastru nr. 30, din 10/07/2007 emis de GAFITA (concesiune nr.3/17.01.2001 emis de PRIM. EFORIE; hotarare nr.35/15.02.2007 emis de PRIM. EFORIE; adeverinta nr.12763/12.06.2007 emis de PRIM. EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) ORASUL EFORIE	
332049 / 05/12/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. declaratie, din 20/01/2026 emis de Stanescu Irina-Maria; Act Administrativ nr. 31041, din 05/12/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 34155, din 27/11/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 192, din 11/11/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 22103, din 11/11/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 4507, din 24/06/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 19, din 15/01/2026 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 263, din 29/08/2025 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 263, din 29/08/2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. R19590, din 30/06/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 199, din 22/10/2019 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 00238204414, din 30/06/2025 emis de OMNIASIG VIENNA INSURANCE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
	1) MARINA MIHAI	
	2) MARINA-CZERNAK ANNEMARIE	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
78509 / 10/06/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 388, din 10/06/2019 emis de Manea Vechiu Diana;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) MARINA MIHAI	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2) MARINA-CZERNAK ANNEMARIE	

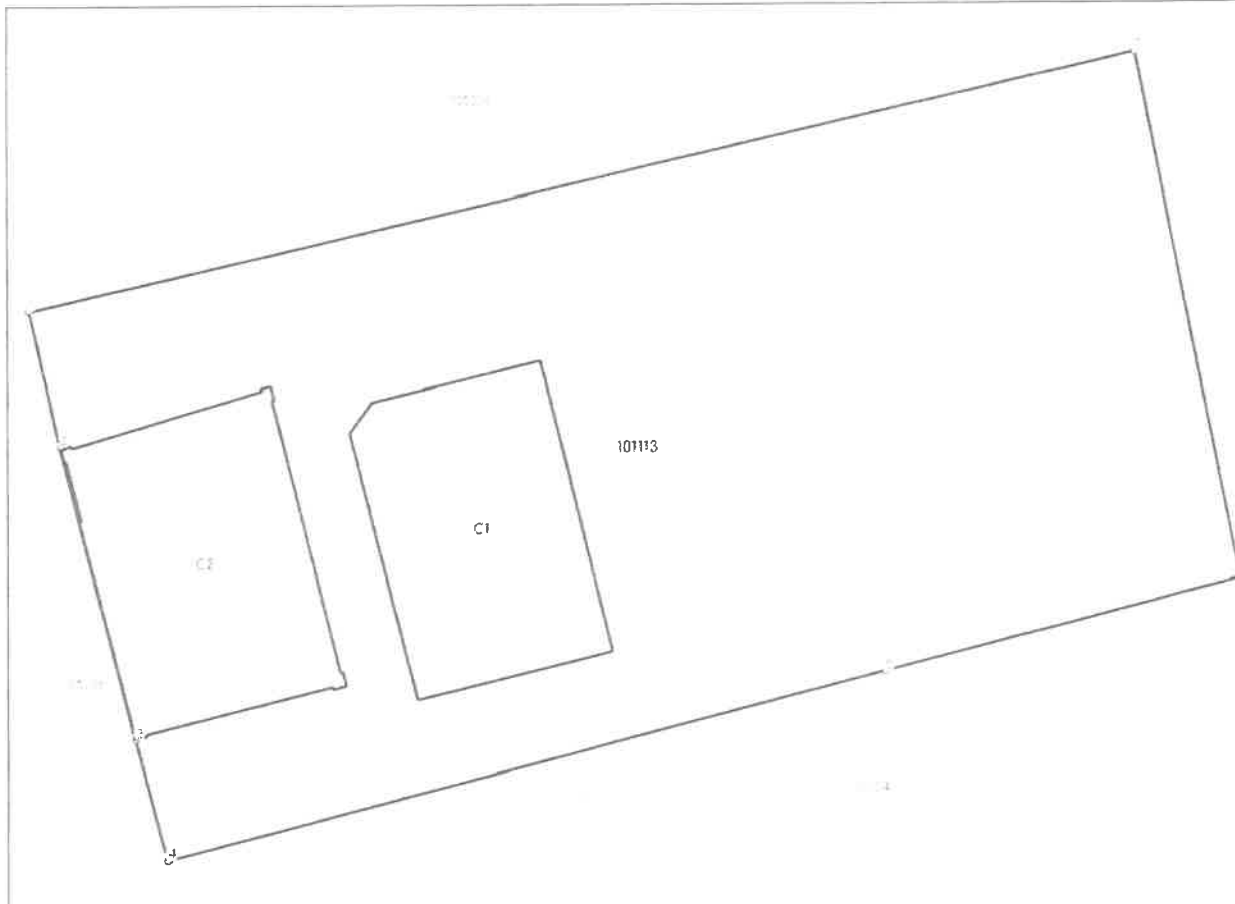
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101113	Din acte: 526 Masurata: 559	Imobilul este imprejmuit cu gard de soclu beton si lemn intre pct.1-2; 4-5-6 si 7-1, gard de soclu beton si BCA intre pct.2-3, delimitat de constructie vecina imprejmuit cu gard de BCA intre pct. 3-4, iar intre pct.6-7 este delimitat constructie si partial neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 526 Masurata: 559	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101113-C1	constructii de locuinte	53,9	Cu acte	S. construita la sol:53.9 mp; Locuinta, P, an 2020, Suprf. constr. la sol = 53.9 mp, Supr constr. desf. = 53.9 mp
A1.2	101113-C2	constructii anexa	58,3	Cu acte	S. construita la sol:58.3 mp; Garaj, P, an 2020, Suprf. constr. la sol = 58.3 mp, Supraf. cons desf. = 58.3 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.206
2	3	9.104
3	4	3.738
4	5	22.264
5	6	11.049
6	7	16.085
7	1	34.051

** 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 ace
birou.

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

S-a achitat tariful de 252 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.4884513902/04-12-2025 în suma de 252, pent
serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

21-01-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

GABRIELA ANTONELA STOIAN

(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://epav.ancpi.ro>



100198012087

Incheiere Nr. 332049 / 05-12-2025



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

Dosarul nr. 332049 / 05-12-2025

INCHEIERE Nr. 332049**Registrator:** Irina Hreniuc**Asistent:** GABRIELA ANTONELA STOIAN

Asupra cererii introduse de MARINA MIHAI privind Actualizarea informatii tehnice in carte funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.34155/27-11-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.192/11-11-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.263/29-08-2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.22103/11-11-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.4507/24-06-2020 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.19/15-01-2026 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;
- Act Administrativ nr.31041/05-12-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.00238204414/30-06-2025 emis de OMNIASIG VIENNA INSURANCE;
- Act Administrativ nr.R19590/30-06-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.declaratie/20-01-2026 emis de Stanescu Irina-Maria;
- Act Administrativ nr.263/29-08-2025 emis de Consiliul Local Eforie;
- Act Administrativ nr.199/22-10-2019 emis de PRIMARIA EFORIE;

tariful achitat in suma de 252 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.4884513902/04-12-2025 in suma de 252

pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastrai 101113, inscris in cartea funciara 101113 UAT Eforie avand proprietari ORASUL EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1, A2 in favoarea MARINA MIHAI, MARINA-CZERNAK ANNEMARIE, sub B.3 din cartea funciara 101113 UAT Eforie;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale privind modificarea adresei imobilului din "Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 84" in "Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 89", modificarea suprafetei masurate a imobilului de la 526 mp la 559 mp si se descriu constructiile C1 - locuinta parter si C2 - garaj parter. asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.2 din cartea funciara 101113 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

MARINA MIHAI

MARINA-CZERNAK ANNEMARIE

ORASUL EFORIE

STANESCU IRINA-MARIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

26-01-2026

Registrator,

Irina Hreniuc

Asistent Registrator,

GABRIELA ANTONELA STOIAN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ 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 funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

scara 1:500

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Eforie

B. Date referitoare la construcții

Suprafata totala masurata a imobilului = 559 mp
Suprafata din acte a imobilului = 526 mp

Data: 25.06.2025



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S18.16.25 / 04.03.2026

- ACTUALIZARE REDEVENȚĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 559 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. DR. CANTACUZINO, NR. 89, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, I.E. 101113

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 263/29.08.2025

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ LA EVALUARE	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.15. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	38
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI	40
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	44

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea redevenței aferentă concesiunii unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 89, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 101113, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 559 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea concesiunii imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea redevenței în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 559 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 89, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 101113, este:

Valoare redevență pentru teren cu suprafața de 559 mp (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 70 /1991, la o perioadă de 25 de ani)		
Valoare redevență	4,80 Euro/mp/an	24,47 Ron/mp/an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 03.03.2026 – 5,0972 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea redevenței aferentă concesiunii unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 89, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 101113, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 559 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 89, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 101113, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 559 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 559 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, asupra imobilului era intabulat un drept de folosință în favoarea Marina Mihai și Marina-Czernak Annemarie. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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: 04.03.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 03.03.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 03.03.2026: 1 Euro = 5,0972

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

Simbol	Denumire	02.03.2026	
EUR	 Euro	5.0972	+0.0019

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 263/29.08.2025
- 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.
- ❖ Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 2/2025, Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare de la data de 01 iulie 2025.

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 559 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, având condiționalități cf HCL anexat și documentație pusă la dispoziție, asupra lui fiind intabulat un drept de folosință în favoarea Marina Mihai și Marina-Czernak Annemarie.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
78509 / 10/06/2019 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 388, din 10/06/2019 emis de Manea Vechiu Diana: C6 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) MARINA MIHAI	A1
Document care confirmă date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018	Pagina 3 din 4
Se poate pentru informare on-line la adresa www.ancg.ro	

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin. V. Cap I 1.6

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leagă de anul 1894, atunci când în zonă este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni.



Cinci ani mai tarziu, in 1899, pe malul marii, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astazi, Hotel Parc). Tot in acea perioada zona se imbogateste cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul in care ia fiinta statiunea Movila-Techirghiol, devenita oficial statiune balneoclimaterica in anul 1912. Intre cele doua razboaie mondiale, statiunea cunoaste o dezvoltare pronuntata si isi schimba numele din Movila-Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine de localitatea Techirghiol.

PLAJA

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



CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Sud va ofera locuri de cazare in hoteluri, vile si pensiuni, majoritatea amplasate in apropiere sau chiar pe faleza din statiune. Multe dintre locurile de cazare ale statiunii sunt disponibile in hoteluri de 2 stele, construite in perioada comunista si nerenovate: Hotel Magura, Hotel Suceava, Hotel Crisana, Hotel Riviera, Hotel Ancora, Hotel Gloria, etc. In statiune exista si hoteluri de 3 stele, unele dintre ele fiind recent construite: Hotel Migador, Hotel Amurg. Avand in vedere clasificarea hotelurilor, putem spune ca Eforie Sud este una dintre cele mai accesibile statiuni ale litoralului romanesc. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase si ofera conditii de cazare bune. Acest tip de cazare este preferat de multi turisti, deoarece multe dintre vile si pensiuni sunt imprejmuite de curte amenajata cu mese, scaune si gratare: Vila George Cosbus, Vila Ene, Pensiunea Paradox. Cea mai mare parte dintre restaurantele si terasele din statiunea Eforie Sud sunt pozitionate pe faleza. Aici puteti gasi restaurante a la carte, autoserviri, patiserii si fast food-uri cu o varietate de mancaruri.

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este cea periferică de sud în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențial/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, distanța până la faleza fiind de circa 400 ml pe șosea.

Accesul: se realizează din Str. Dr. Cantacuzino sau str. Câmpului.

Pe str. Dr. Cantacuzino și pe str. Câmpului traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/ turistic.

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică de sud a loc. Eforie Sud. Terenul cu suprafața de 559 mp are deschidere directă la str. Dr. Cantacuzino și la str. Câmpului. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială / turistică.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 559 mp**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are acces la str. Dr. Cantacuzino de 17,05 ml și la str. Câmpului de 34,05 ml.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană periferică de sud a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială/ turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică de sud a ors. Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află locuințe, unități de cazare.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

- Terenul este împrejmuit.

- Pe teren se află construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică de sud a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/ turistică, cu un ambient civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Actualizare redevență
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. Dr. Cantacuzino, nr. 89
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	559 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Dr. Cantacuzino sau din str. Câmpului
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică sud a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	559	1.300	800	911	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	120,00	110,00	93,30	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	11 luni	3 luni	3 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89	Eforie Sud, str. Negru Vodă	Eforie Sud, str. Argeș	Eforie Sud, zona bd. Soarelui	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	559	1.300	800	911	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	piețuit	asfaltat	piețuit	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	utilități în zonă	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ dd	regulată/ 22 ml	regulată/d- 15 ml	regulată/ d- 19 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A 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 559 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 89, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 101113, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Obs.

Ca modalitate de analiză s-a apelat la prevederile CU și s-a evaluat în ipoteza în care se alipește, aplicandu-se un discount față de cele ofertate dat fiind suprafața mică și lipsa deschiderii la stradă.

Explicitarea ajustărilor:

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

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a conditiilor economice actuale, terenurile oferite spre vanzare in urma cu aproximativ un an si-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 11 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 3 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 3 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Negru Vodă, amplasament ușor mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 20% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Argeș, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 25% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona bd. Soarelui, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 559. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5,0% deoarece are suprafața de 1300 mp; ajustarea luată

În calcul pentru comparabila 2 este -2,0% deoarece are suprafața de 800 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2,0% deoarece are suprafața de 911 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece are străzile/ trotuarele pietruit, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece are străzile/ trotuarele pietruit, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10,0 deoarece are utilitati în zonă.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ dd. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/ 22 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2% deoarece are forma regulată/d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece are forma regulată/ d- 19 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	120,00 Euro/m ²	612 Ron/m ²

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	120,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

Astfel, la data evaluării, valoarea redevenței – în opinia evaluatorului – pentru proprietatea evaluată este:

Valoare redevență pentru teren cu suprafața de 559 mp (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 70 /1991, la o perioadă de 25 de ani)		
Valoare redevență	4,80 Euro/mp/an	24,47 Ron/mp/an
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 03.03.2026 – 5,0972 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	559,00	1.300	800	911
preț ofertă/vânzare (€/mp)		120,00	110,00	93,30
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-12,0	-11,0	-9,3
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		108,00	99,00	83,97
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	108,00	99,00	83,97	
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	108,00	99,00	83,97	
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	108,00	99,00	83,97	
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	108,00	99,00	83,97	
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	sunt necesare lucrări de demolare	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)	1,2	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	109,15	99,00	83,97	
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	11 luni	3 luni	3 luni	3 luni
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	109,15	99,00	83,97	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
ES, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89	Eforie Sud, str. Negru Vodă	Eforie Sud, str. Argeș	Eforie Sud, zona bd. Soarelui	
comparativ cu subiectul	ușor mai slabă	mai slabă	mai slabă	
quantum ajustare (%)	5,0%	20,0%	25,0%	
quantum ajustare (€/mp)	5,5	19,8	21,0	
PREȚ AJUSTAT €/mp	114,6	118,8	105,0	
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
559,00	1.300,00	800,00	911,00	
Diferență suprafață	741,0	241,0	352,0	
quantum ajustare (€/mp)	-5	-2	-2	
quantum ajustare (%)	-5,00%	-2,00%	-2%	
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltat	pietruit	asfaltat	pietruit	
quantum ajustare (%)	10,0%	0,0%	10,0%	
quantum ajustare (€/mp)	10,9	0,0	8,4	
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	
quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limită	utilitati la limită	utilitati la limita	utilitati în zonă	
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	10,0	
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE				
regulată/ dd	regulată/ 22 ml	regulată/d- 15 ml	regulată/ d- 19 ml	
quantum ajustare (%)	0,00%	2,00%	2,00%	
quantum ajustare (€/mp)	0,0	2,0	1,7	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
	5,0%	0%	10%	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
	5,46	0,00	18,40	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	120,07	118,80	123,36	
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
quantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	120,00	119,00	123,00	
Ajustare totala bruta absoluta (€)	23,0 €	23,8 €	42,7 €	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)	21%	24,00%	51%	
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP: 120,00 €				
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr.	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	ES, str. Negru Vodă	1.300	156.000	120	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-256319752	aprilie 2025
2	ES, str. Argeș	800	88.000	110	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp	decembrie 2025
3	ES, bd. Soarelui	911	85.000	93,30	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-911mp-intravilan-constructii-IDBYE	decembrie 2025
4	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	martie 2026
5	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	50.000	149,25	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	martie 2026
6	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu marea)	554	97.000	175	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey	octombrie 2025
7	Eforie Sud, str. Siretului	375	62.000	165,3	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-intravilan-utilitati-62000euro-IDeuxR	octombrie 2025

Comparabila 1

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

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

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

120 €/mp

156.000 €

Rete de la 3.459 RON/lună [Simulează credit](#)



Elena Cojocariu
Manager
NEXT IMOBILIARE
CONSTANTA

0735912772
0735912775

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Reportează anunț](#)



Descriere

Oportunitate Unica de Investitie in Eforie Sud!

Sunteti in Cautarea unui teren potrivit pentru construirea unei case cu vedere la mare, intr-o statiune aflata in plina dezvoltare - Eforie sud ?

Va oferim spre vanzare un teren intravilan exceptional, cu o suprafata de 1300 mp, situat la doar 500 m de plaja superba a statiunii Eforie Sud si in imediata apropiere a Liceului Teoretic "Carmen Silva" din Eforie Sud.

Aceasta proprietate reprezinta o oportunitate rara de a investi intr-o zona de mare interes turistic si rezidential, in zona se afla atat camping de rulote cat si plaja amenajata, iar peisajul autentic te indemna la relaxare si trai sanatos!

Caracteristici:

Suprafata: 1300 mp

Deschidere stradala: 26 m, ideal pentru acces facil si dezvoltare

Locatie: La 500 m de plaja, intr-o zona linistita si accesibila cu masina - strada fiind pietruita

Utilitati: Terenul beneficiaza de toate utilitatile necesare in imediata vecinatate - apa, electricitate, canalizare si gaze, fiind pregatit pentru constructii

Avantaje:

Pozitie Avantajoasa: Cu o distanta de doar cateva minute de plaja, acest teren ofera acces rapid la atractiile turistice si facilitatile zonei.

Potrivit pentru diverse proiecte: Poate fi utilizat pentru construirea unei case de vacanta, a unui complex turistic sau a unui imobil rezidential, avand in vedere cererea constanta pe piata imobiliara din Eforie Sud.

Investitie pe termen lung: Eforie Sud este o destinatie in continua dezvoltare, ceea ce face din acest teren o oportunitate excelenta pentru investitori.

Comisionul este 0% pentru cumparator.

Nu ratati ocazia de a deveni proprietar al acestui teren situat intr-una dintre cele mai dorite destinatii de vacanta de pe litoralul romanesc! Contactati-ne pentru mai multe informatii sau pentru a programa o vizionare.

Citește mai puțin

Specificații

ID anunț: XFOL1300D

Actualizat în: 21.03.2025

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

Facilități

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

Comparabila 2

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



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

88 000 € 110 €/m²

Strada Arges, Eforie, Constanta

Teren de vânzare

800m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	800 m ²
Dimensiuni:	800 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 800mp intravilan la 800m de mare toate utilitățile, toate utilitățile la strada inclusiv gaze, ideal construcție pensiune, casa vacanță sau rezidențială, bloc, deschidere 15m, situat la doar 800m de mare într-o zonă superba de vile noi și parcuri !

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin ^

ID: 8022143

 **Raportează**

Comparabila 3

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



Teren Eforie Sud 911mp intravilan constructii

85 000 € 93 €/m²

Tuzla, Tuzla, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

911m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Suprafață utilă:

911 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

nu

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

☒ lac

☒ mare

Media:

☒ electricitate

☒ gaz

☒ canalizare

☒ telefon

☒ apă curentă

Tip vânzător:

agenție

Descriere

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

Vizionarea se face in baza unui contract de vizionare !

Mai puțin ^

ID: 9051978

 **Raportează**

Alte oferte:

4.

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



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

119 900 € 200 €/m²

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

☎ 0744 188 877

 **Eforie, Constanta**

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

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

Zona ultracentrala.

Pret 119900euro+2% comision agentie

Mai puțin ^

ID: 9015043

Raportează 

5.

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

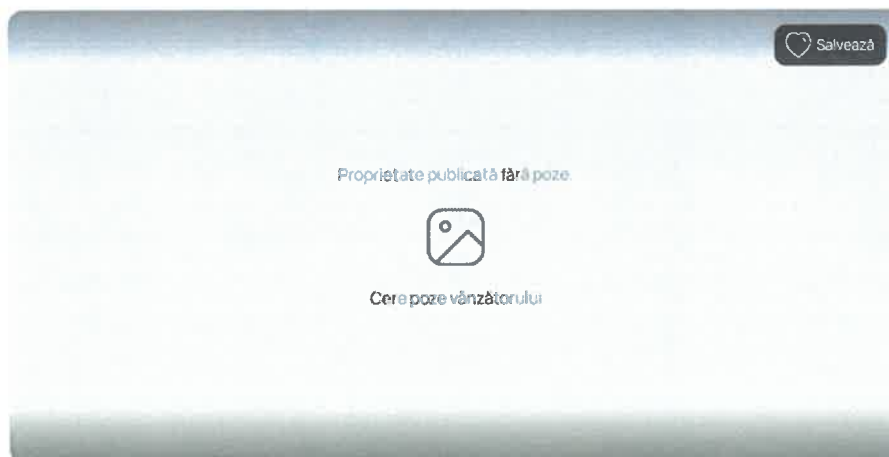
EFORIE SUD

Eforie Sud Județul Constanța [Vezi Hartă](#)

50.000 €

149 25 €/mp

Rate de la 1,135 RON/lună [simulează credit](#)



Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului



marius

agent

Dorian Imobiliare



0723034848

0723206674



Trimite mesaj



WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Link-ul

[Raportează anunț](#)

Sup. teren: 335 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

teren intravilan între vile la 50 m de soseaua Mangaliei lângă Kosovari, 335 mp deschidere 10 m, canalizare apă curent și gaze în fața porții.

Detalii teren

ID anunț: X90I0301T [199695204](#)

Actualizat în: 09 Ianuarie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 10 m

Nr. fronturi stradale: 1

Utilități

Comision

2%

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-sud-la-strada-principala-IDxrRm.html>

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



Teren Eforie Sud 554mp ultracentral zona cu vad comercial

97 000 € 175 €/m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

☎ 0725 717 757

📍 Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	554 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

Pe teren se poate construi atat o pensiune avand o pozitie minunata la doar 600m de faleza si 100m de lacul balnear Techirghiol cat si un restaurant, spatiu comercial, magazin alimentar...

Va asteptam la vizionare !

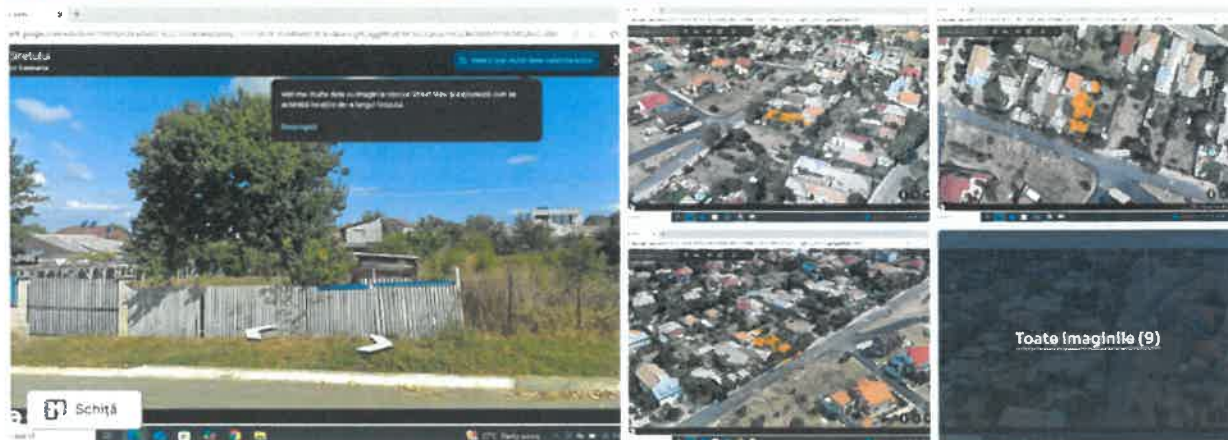
Mai puțin ^

ID: 9822322

 **Raportează**

7.

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



Eforie Sud teren intravilan utilitati 62000euro

62 000 € 165 €/m²

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

☎ 0744 188 877



Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	375 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	11x33 m
Gard:	da
Tip acces:	☒ pavat ☒ asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

Terenul se afla intr-o zona linistita a orasului.

Pret 62000euro+2%comisioin agentie

ID: 9650539

 **Raportează**

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT

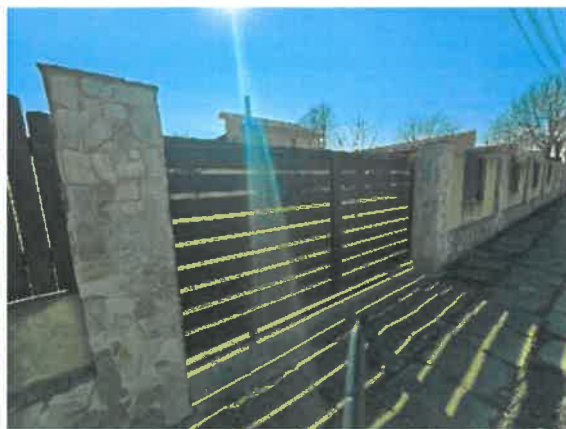




7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:









7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRÂREA
nr. 263 din 29.08.2025**

privind actualizarea poziției nr.crt. 2018 din anexa 1 la HCL 38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie

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;
- Prevederile art. 357 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art. 23 din Legea 50/1991R privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 5 alin (1), art. 6 alin (1) din H.G. 113/1992 privind stabilirea unor măsuri pentru defalcarea și trecerea în patrimoniul comunelor, orașelor sau județelor a bunurilor și valorilor de interes local din domeniul public și privat
- Prevederile art. 130 și ale art. 141 din H.G.577/2002 A privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării
- Prevederile art. 4 alin. (1) din H.G. 834/1991 A privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat
- HG 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor
- HG 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe
- Legea 350/2001 A, privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Prevederile art. 2 lit. d și e, art. 4 alin (1), (2) și (4), art. 5 alin (1), art. 6, art. 33, art. 36 alin. (1) din Legea 18/1991 A a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare,
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată și actualizată;
- HCL 108/31.05.2022 privind însușirea raportului de evaluare înregistrat sub nr. 8564 / 30.03.2022 întocmit de SC GATAG SERV SRL și actualizarea valorii de referință a imobilelor inventariate în domeniul privat al orașului Eforie și înregistrarea acestora în contabilitatea instituției;
- nr. crt. 2018 din HCL 38/2020
- cererea nr. 22103/22.07.2025 depusă de Marina Mihai
- contract de concesiune nr. 3/17.01.2001 cu 2 acte adiționale
- autorizația de construire nr. 199/22.10.2019 titular Marina Mihai
- proces verbal de recepție la terminare lucrărilor nr. 4507/24.06.2020 titular Marina Mihai
- plan de situație întocmit de Irina Maria Stănescu în 25.06.2025
- plan de amplasament și delimitarea imobilului pentru imobilul cu nr. cad. 10290
- curs leu/euro la 29.08.2025 de 5,0672 lei/euro

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă actualizarea poziției nr. crt. 2018 din anexa 1 la HCL 38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie conform Anexei, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aproba actualizarea informațiilor imobilului înscris în evidențele de cadastru și carte funciară pentru imobilul specificat la art.1.

Art. 3. Se împuternicește Primarul orașului Eforie să semneze acordul privind actualizarea informațiilor imobilului înscris în evidențele de cadastru și carte funciară pentru imobilul specificat la art.1.

Art. 4. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru actualizarea redevenței pentru imobilul specificat la art.1.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...14.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR

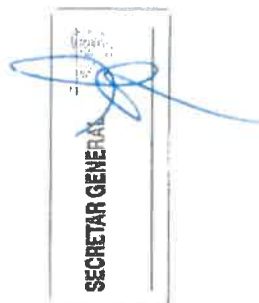


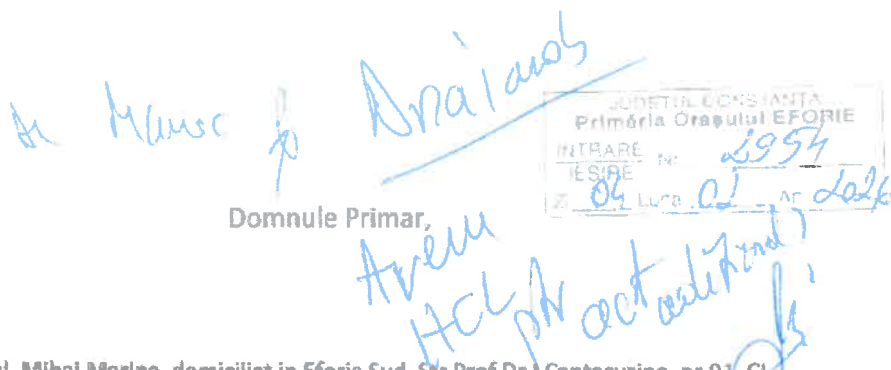
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



Anexa la H.C.L. 263/29.08.2025

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea inventar (mii lei)	Situația juridică actuală
2018	1.6.1.	teren	S, str. Doctor Cantacuzino/ Campului nr. 89, teren intravilan, lot 5628 Movila Techirghiol, supr. 559 mp	1991	99.14	Legea 213/1998, OUG 57/2019, HCL 38/2020 modificata și completata





Subsemnatul, **Mihai Marina**, domiciliat în Eforie Sud, Str. Prof. Dr. Cantacuzino, nr. 91, Cl. seria KZ, nr. 403185, tel. 0751064864, e-mail -- mihai.marina@euxin-marine.ro, proprietar al imobilului situat la adresa Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 89 și concesionar al terenului situat la aceeași adresă, detinut conform Contractului de Concesiune nr. 3/17.01.2001 (Incluzând Actul Adțional 1/09.09.2002 și Actul Adțional 2/27.04.2007) anexează actele obținute de la ANCPI Constanța în urma realizării intabularii imobilului și terenului menționate mai sus, în vederea actualizării Contractului de Concesiune în conformitate cu noua suprafață de 559 mp rezultată în urma măsurătorilor, în loc de 526 mp cum este precizat în actualul contract, actualizând astfel și valoarea concesiunii și a impozitului pe teren.

Anexează (în copie) următoarele documente:

- Încheiere Intabulare
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului avizat de ANCPI
- Extras Carte Funciara

Data:

Domnului Primar al orașului Eforie



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101113 Eforie

Nr. cerere 332049
Ziua 05
Luna 12
Anul 2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11101
Nr. cadastral vechi: 10290

Adresa: jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 89

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101113	Din acte: 526 Masurata: 559	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit cu gard de soclu beton si lemn între pct.1-2; 4-5-6 si 7-1, cu gard de soclu beton si BCA între pct.2-3, delimitat de constructie vecina si împrejmuit cu gard de BCA între pct. 3-4, iar între pct.6-7 este delimitat de constructie si partial neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	101113-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 89	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53,9 mp; Locuinta, P. an 2020, Suprf. constr. la sol = 53.9 mp, Supraf. constr. desf. = 53.9 mp
A1.2	101113-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 89	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:58.3 mp; Garaj, P. an 2020, Suprf. constr. la sol = 58.3 mp, Supraf. constr. desf. = 58.3 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
43761 / 10/07/2007 Dosar Cadastru nr. 30, din 10/07/2007 emis de GAFITA (concesiune nr.3/17.01.2001 emis de PRIM. EFORIE; hotarare nr.35/15.02.2007 emis de PRIM. EFORIE;adeverinta nr.12763/12.06.2007 emis de PRIM. EFORIE;); 81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1 1) ORASUL EFORIE	A1
332049 / 05/12/2025 Inscris Sub Semnatura Privata nr. declaratie, din 20/01/2026 emis de Stanescu Irina-Maria; Act Administrativ nr. 31041, din 05/12/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 34155, din 27/11/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 192, din 11/11/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 22103, din 11/11/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 4507, din 24/06/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 19, din 15/01/2026 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 263, din 29/08/2025 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 263, din 29/08/2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. R19590, din 30/06/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 199, din 22/10/2019 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 00238204414, din 30/06/2025 emis de OMNIASIG VIENNA INSURANCE; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MARINA MIHAI 2) MARINA-CZERNAK ANNEMARIE	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
78509 / 10/06/2019 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 388, din 10/06/2019 emis de Manea Vechiu Diana; C6 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) MARINA MIHAI	A1

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

Pagina 1 din 4

Fișă extrasă pentru informare on-line la adresa apex.ancpi.ro

Comunicat de presa nr. 1

Carte Funciară Nr. 101113 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, dreptul real de garanție și sarcini	Referințe
2) MARINA-CZERNAK ANNEMARIE	

Carte Funciară Nr. 101113 Comuna/Oraş/Municipiu: Eforie

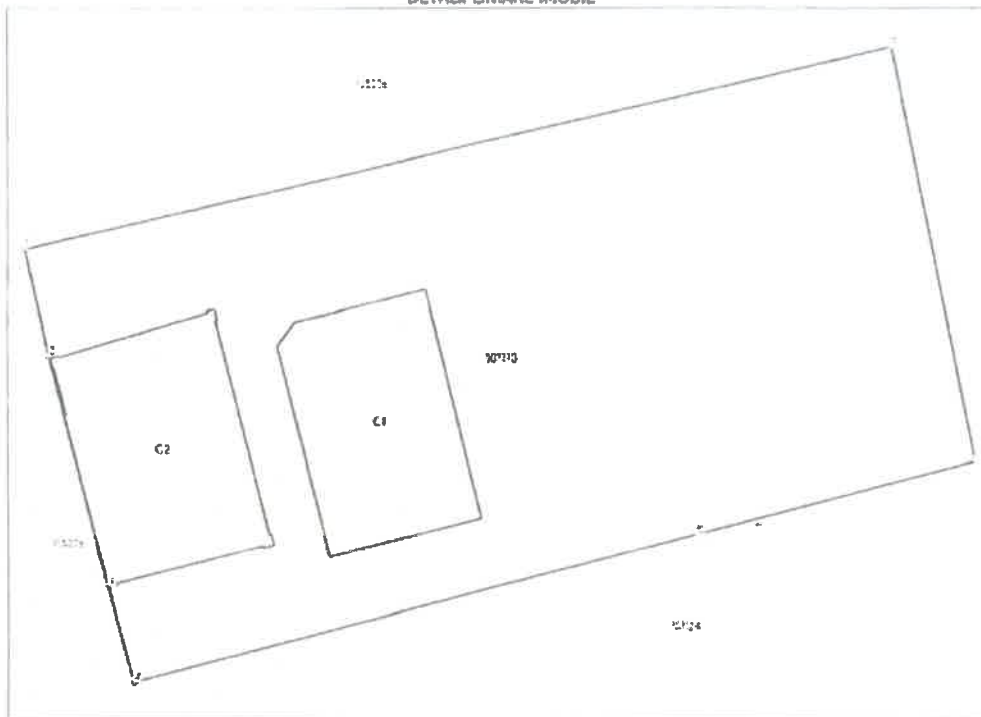
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp) ^a	Observaţii / Referinţe
101113	Din acte: 526 Masurata: 559	Imobilul este împrejmuit cu gard de soclu beton si lemn între pct.1-2; 4-5-6 si 7-1, cu gard de soclu beton si BCA între pct.2-3, delimitat de constructie vecina si împrejmuit cu gard de BCA între pct. 3-4, iar între pct.6-7 este delimitat de constructie si partial neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 526 Masurata: 559	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101113-C1	construcții de locuințe	53,9	Cu acte	S. construita la sol: 53.9 mp; Locuința, P, an 2020, Suprf. constr. la sol = 53.9 mp, Supraf. constr. desf. = 53.9 mp
A1.2	101113-C2	construcții anexa	58,3	Cu acte	S. construita la sol: 58.3 mp; Garaj, P, an 2020, Suprf. constr. la sol = 58.3 mp, Supraf. constr. desf. = 58.3 mp

Carte Funciară Nr. 101113 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *** (m)
1	2	4.206
2	3	9.104
3	4	3.738
4	5	22.284
5	6	11.049
6	7	16.085
7	1	34.051

*** 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 252 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.4884513902/04-12-2025 în suma de 252, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

21-01-2026

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

GABRIELA ANTONELA STOIAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100198012067

Incheiere Nr. 332049 / 05-12-2025

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

Dosarul nr. 332049 / 05-12-2025

INCHEIERE Nr. 332049**Registrator:** Irina Hreniuc**Asistent:** GABRIELA ANTONELA STOIAN

Asupra cererii introduse de MARINA MIHAJ privind Actualizarea Informatii tehnice in cartea funciara, In baza:

- Act Administrativ nr.34155/27-11-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.192/11-11-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.263/29-08-2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.22103/11-11-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.4507/24-06-2020 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.19/15-01-2026 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;
- Act Administrativ nr.31041/05-12-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.00238204414/30-06-2025 emis de OMNIASIG VIENNA INSURANCE;
- Act Administrativ nr.R19590/30-06-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.declaratie/20-01-2026 emis de Stanescu Irina-Maria;
- Act Administrativ nr.263/29-08-2025 emis de Consiliul Local Eforie;
- Act Administrativ nr.199/22-10-2019 emis de PRIMARIA EFORIE;

tariful achitat in suma de 252 lei, cu documentul de plata:

- Ordin de plata cont OCPI nr.4884513902/04-12-2025 in suma de 252

pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 101113, inscris in cartea funciara 101113 UAT Eforie avand proprietarii: ORASUL EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea MARINA MIHAJ, MARINA-CZERNAK ANNEMARIE, sub B.3 din cartea funciara 101113 UAT Eforie;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale privind modificarea adresei imobilului din "Str DR CANTACUZINO, Nr. 84" in "Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 89", modificarea suprafetei masurate a imobilului de la 526 mp la 559 mp si se descriu constructiile C1 - locuinta parter si C2 - garaj parter. asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.2 din cartea funciara 101113 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

MARINA MIHAJ

MARINA-CZERNAK ANNEMARIE

ORASUL EFORIE

STANESCU IRINA-MARIA

Incheiere Nr. 332049 / 05-12-2025

*) 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,
26-01-2026

Registrator,
Irina Hreniuc

Asistent Registrator,
GABRIELA ANTONELA STOIAN

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

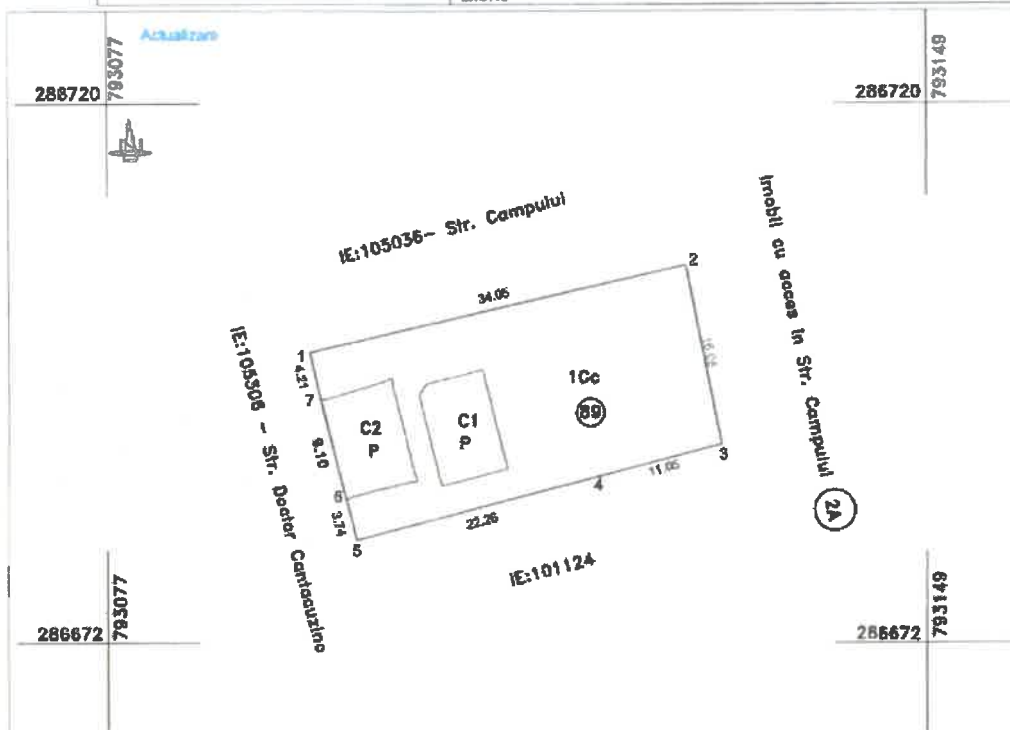
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

Nr. cadastral al terenului	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
101113	559	Loc.Eforie Sud,Str.Doctor Cantacuzino, Nr.89, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Eforie



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	559	Imobilul este imprejmuit cu gard de socu beton si teren intre pct.1-2; 4-5-6 si 7-1, cu gard de socu beton si BCA intre pct.2-3, delimitat de constructia vecina si imprejmuit cu gard de BCA intre pct. 3-4, iar intre pct.6-7 este delimitat de constructie si partial imprejmuit.
Total		559	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	53.9	Locuinta, P, an 2020, Supraf. constr. la sol = 53.9 mp, Supraf. constr. desf. = 53.9 mp
C2	CA	58.3	Garaj, P, an 2020, Supraf. constr. la sol = 58.3 mp, Supraf. constr. desf. = 58.3 mp
Total		112.2	

Suprafata totala masurata a imobilului = 559 mp

Suprafata din acte a imobilului = 559 mp

Executant Ing. Stancu Iona Maria
Scrie la data de 25.06.2025
Adresa R. 101113
Cantacuzino, Nr. 89, Jud. Constanta
Confirm executarea m-
Intocmirea de c.
Corespondenta acestor: cu
m. m-STANESCU
Data: 2025.12.04 09:06:00 143200

Data: 25.06.2025

Inspector
Confirma introducerea imobilului in baza de date integrate
si atribuirea numerului cadastral

Semnatura si parata

Data: 332049/2025

Stampila BCP

Gabriela
Veronica
Ochiana
Data: 2025.12.11
15:02:00 - 80107



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