



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL
NR. 68 DATA 19 03/ 2026

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta teren
in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 9/30.01.2026

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 9/30.01.2026;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3,20 euro/mp/an pentru terenul ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 37/10.04.2002.

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

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art.1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3,20 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 319 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 37/10.04.2002.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Prezenta hotarare completeaza prevederile H.C.L. nr. 9/30.01.2026.

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

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

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

Red I.S.M./2 ex.
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 aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a
taxei de folosinta teren in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 9/30.01.2026

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

- H.C.L. nr. 9/30.01.2026 privind aprobarea aditionarii Contractului de folosinta nr. 37/10.04.2002;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3,20 euro/mp/an pentru terenul ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 37/10.04.2002.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

SEF SERVICIU,

MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
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 aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a
taxei de folosinta teren in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 9/30.01.2026

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

- H.C.L. nr. 9/30.01.2026 privind aprobarea aditionarii Contractului de folosinta nr. 37/10.04.2002;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3,20 euro/mp/an pentru terenul ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 37/10.04.2002.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta teren in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 9/30.01.2026.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

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

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

JUDEȚUL CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE Nr. 7167	
IEȘIRE	
Zi 19	Luna 03 An 2026

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

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

Comanda nr 3005 din 04.02.2026

1.	S01.07.26	teren	Loc. Eforie Sud, str Republicii , jud. Constanta, IE 108309, CP 905360	teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp.	HCL 07/2026	Vanzare directă
2.	S01.09.26	teren	Loc. Eforie Sud, str Albatrosului, nr 26 , nc 108523, jud. Constanta, CP 905360	teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte)	HCL 09/2026	actualizarea taxei de folosință
3.	S01.10.26	teren	Eforie Nord, Aleea Călugăreni, nr. 12, Jud. Constanta, IE 108502, jud. Constanta, CP 905360	142 mp	HCL 10/2026	Vânzare prin licitație

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL



GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.09.26 / 11.03.2026

- ACTUALIZARE TAXĂ FOLOSINȚĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 319 MP (318,99 MP DIN ACTE)

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. ALBATROSULUI, NR. 26, JUD. CONSTANȚA, NC 108523, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 09/30.01.2026

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	33
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	38

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea taxei de folosință a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26, jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte), nc 108523**.

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

Metoda utilizată în evaluare au fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea taxei de folosință în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte)**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26, jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare taxă de folosință teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte) (asimilata cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	2,36 Euro/m²/an
	12,03 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0955 Ron/Euro</i>	
<i>Valorile nu includ TVA</i>	

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNETĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea taxei de folosință a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26, jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte), nc 108523**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26, jud. Constanța, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte)**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte)** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării terenul era liber de sarcini.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) **Echilibrul.**

6) **Factorii externi.**

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 11.03.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 11.03.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 11.03.2026: 1 Euro = 5,0955 lei

Simbol	Denumire	10.03.2026	
EUR	 Euro	5.0955	-0.0024

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate

în tranzacționarea proprietăților imobiliare.

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 09/30.01.2026

- Conform Anexe

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

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.

- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.

- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – 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 319 mp (318,99 mp din acte).**

Conform acte avute la dispoziție, terenul este parțial ocupat de construcții. Aceste construcții nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție la data evaluării terenul este liber de sarcini.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 09/30.01.2026.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE ȘI MASA

Stațiunea Eforie Sud vă oferă locuri de cazare în hoteluri, vile și pensiuni, majoritatea amplasate în apropiere sau chiar pe faleză din stațiune. Multe dintre locurile de cazare ale stațiunii sunt disponibile în hoteluri de 2 stele, construite în perioada comunistă și nerenovate: Hotel Magura, Hotel Suceava, Hotel Crisana, Hotel Riviera, Hotel Ancora, Hotel Gloria, etc. În stațiune există și hoteluri de 3 stele, unele dintre ele fiind recent construite: Hotel Migador, Hotel Amurg. Având în vedere clasificarea hotelurilor, putem spune că Eforie Sud este una dintre cele mai accesibile stațiuni ale litoralului românesc. Vilele și pensiunile din stațiunea Eforie Nord sunt numeroase și oferă condiții de cazare bune. Acest tip de cazare este preferat de mulți turiști, deoarece multe dintre vile și pensiuni sunt înconjurate de curte amenajate cu mese, scaune și grătare: Vila George Cosbuc, Vila Ene, Pensiunea Paradox. Cea mai mare parte dintre restaurantele și terasele din stațiunea Eforie Sud sunt poziționate pe faleză. Aici puteți găsi restaurante à la carte, autoserviri, patiserii și fast food-uri cu o varietate de mâncăruri.

BAZELE DE TRATAMENT

Ca oricare dintre stațiunile litoralului românesc, și Eforie Sud este ideală pentru aerohelioterapie și talasoterapie. Pe malul Lacului Techirghiol funcționează o bază de tratament în aer liber unde se pot face împachetări cu namol rece și băi în lac. Aceste cure naturale sunt indicate în cazul unor afecțiuni, precum: dureri reumatismale, dermatoză, hipotiroidie, limfatism, anemie secundară, rahitism, decalcifiere, oboseală cronică, slăbiciune fizică, stări de după fracturi ale oaselor membrilor, etc.



DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijloc de relaxare pentru turiștii care aleg stațiunea Eforie Sud. Odată plecați de pe plajă turiștii au la dispoziție și alte câteva posibilități de distracție și petrecere a timpului liber. Faleză stațiunii este marginită de restaurante, terase și magazine care comercializează produse și accesorii de plajă, jucării, haine și încălțăminte de sezon, suveniruri. În centrul Orașului Eforie, pe șoseaua națională, există un centru comercial care cuprinde magazin alimentar, cofetărie și magazine de suveniruri. Dacă vă plac reprezentațiile în aer liber, puteți cumpăra un bilet la Teatrul de Vară, locul unde se desfășoară spectacole de muzică ușoară și populară. Parcul de distracții de mici dimensiuni este situat pe faleză și este un loc care nu trebuie ratat dacă veniți în vacanță cu copiii.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată periferică de sud în loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Albatrosului.

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

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică de sud a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Albatrosului.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte). nc 108523**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și are deschidere la str. Albatrosului.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona periferică de sud a loc. Eforie Sud, zonă preponderent rezidențială.

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

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută în extrasezon, mai ridicată pe perioada sezonului estival.

- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul 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 preponderent rezidențială, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea actualizării taxei de folosință
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26, jud. Constanța
Amplasare	Eforie Sud/periferic sud
Suprafața (mp)	319 mp
Destinația	intravilan
Topografia	fără înclinare
Forma	regulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	se realizează din str. Albatrosului
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică de 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 scăzută, existând puține terenuri libere în zona analizată, lângă sau în zone similare.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE 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 - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	319	500	911	500	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	59,00	93,30	98,00	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	nepărțitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	3 luni	3 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26	Eforie Sud, zona cimitir - castelul de apă	Eforie Sud, bd. Soarelui	Eforie Sud, la bd. Republicii, zona	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	319	500	911	500	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limită	utilități în apropiere	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 14,5 ml	regulată/ d- 17 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ dd	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 30 și 90 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de 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 substituit, timpul mediu de expunere pe piața 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 319 mp (318,99 mp din acte) situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26, jud. Constanța, CP 905360, 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, rezultatul acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Explicitarea ajustărilor:

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

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

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

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

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

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

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

7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 7% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona cimitir - castelul de apă, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -25% deoarece este localizată în Eforie Sud, bd. Soarelui, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -25% deoarece este localizată în Eforie Sud, la bd. Republicii, zona Stadion, amplasament mai bun 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 319. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1,8% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5,9% deoarece are suprafața de 911 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,8% deoarece are suprafața de 500 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 3% deoarece are străzile/ trotuarele neasfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 3% deoarece are străzile/ trotuarele neasfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2,5 deoarece are suprafața de utilități în apropiere; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limită.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – proprietatea subiect are forma regulată/ d- 14,5 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -1% deoarece are forma regulată/ d- 17 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -2% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% deoarece are forma regulată/ dd.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	59 Euro/m²	301 Ron/m²
Valoare totală	18.821 Euro	95.902 RON

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 EXTRACȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metodele menționate mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	59,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea taxei de folosință în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte), situat în Loc. Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26, jud. Constanța, nc 108523, CP 905360, este:

Valoare taxă de folosință teren intravilan cu suprafața de 319 mp (318,99 mp din acte) (asimilata cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	2,36 Euro/m ² /an
	12,03 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 5,0955 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	319,00	500	911	500
preț ofertă/vânzare (€/mp)		59,00	93,30	98,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-5,9	-9,3	-9,8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		53,10	83,97	88,20
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	88,20
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	88,20
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	88,20
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	88,20
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	88,20
6. CONDIȚII DE PIATĂ	curente	3 luni	3 luni	0 luni
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,10	83,97	88,20
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. 26	Eforie Sud, zona cimitir - castelul de apă mai slab	Eforie Sud, bd. Soarelui	Eforie Sud, la bd. Republicii, zona Stadion mai bun
comparativ cu subiectul			mai bun	
cuantumul ajustare (%)		7,0%	-25,0%	-25,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		3,7	-21,0	-22,1
PREȚ AJUSTAT €/mp		56,8	63,0	66,2
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	319,00	500,00	911,00	500,00
Diferență suprafață		181,0	592,0	181,0
cuantumul ajustare (€/mp)		1,0	5,0	1,6
cuantumul ajustare (%)		2%	6%	2%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat
cuantumul ajustare (%)		3,0%	3,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		1,6	2,5	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limită	utilități în apropiere	utilități la limită
cuantumul ajustare (%)		0%	3%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	2,5	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIERE	regulată/ d- 14,5 m	regulată/ d- 17 m	regulată/ d- 20 m	regulată/ dd
cuantumul ajustare (%)		-1,00%	-2,00%	-7,00%
cuantumul ajustare (€/mp)		-1	-2	-6
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		3,8%	10%	-5%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		2,02	8,33	-4,58
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,84	71,31	61,57
Cheletuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	58,84	71,31	61,57
Ajustare totală brută absolută (€)		6,8 €	32,7 €	29,8 €
Ajustare totală procentuală absolută (%)		12,81%	38,92%	33,81%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU 1 MP:	59 €			
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (EURO) :	18.821 €			
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (LEI) :	95.902 lei			
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. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Sud, zona cimitir – castelul de apă	500	29.500	59	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-500mp-zona-castelul-de-apa-intravilan-utilitati-IDA5ty	decembrie 2025
2	ES, bd. Soarelui	911	85.000	93,30	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-911mp-intravilan-constructii-IDBYPE	decembrie 2025
3	Eforie Sud, bd. Republicii, zona Stadion (pe partea cu lacul)	500	49.000	98	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-sud-500-mp-deschidere-bulevardul-republicii-IDGAHO	martie 2026
4	ES, la limita cu Tuzla	1.000	29.999	29,99	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/ieh21i581g5272g324e5g2f2469d9ig4.html	decembrie 2025
5	Eforie Sud, zona de sud	9.000	540.000	60	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-sud-primul-rand-la-marea-neagra-IDFe3P	octombrie 2025

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-500mp-zona-castelul-de-apa-intravilan-utilitati-IDA5ty>



Teren Eforie Sud 500mp zona Castelul de Apa intravilan utilitati

29 500 € 59 €/m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

☎ 0725 717 757

📍 Tuzla, Tuzla, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud , 500mp intravilan , utilitati la strada, deschidere 17m, zona Castelul de Apa, pe partea cu Marea Neagra, aproape de plajele virgine" de la Tuzla !

Comision Agentie 2%

ID: 8600860

 **Raportează**

Comparabila 2

<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**

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-sud-500-mp-deschidere-bulevardul-republicii-IDGAHO>



Teren de vanzare Eforie Sud, 500 mp, deschidere Bulevardul Republicii

49 000 € 98 €/m²

Eforie, Constanta



Viorel Ciangaru

Tomis Top Estate

0723 482 656

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

De vanzare teren într-o zona foarte buna din Eforie Sud, cu deschidere direct pe Bulevardul Republicii.

Suprafata: 500 mp cu P.O.T 40%, CUT 1,2 si regim de inaltime maxim P+3E

Teren pe colt, cu deschidere de 15 metri la Bulevardul Republicii .

Utilitati: apa, canalizare, curent si gaze disponibile chiar in fata terenului.

Terenul este ideal pentru constructie casa / vila, pensiune, investitie imobiliara, spatiu comercial etc.

Acces facil catre mare, centru si principalele zone de interes din Eforie Sud.

Acte pregatite pentru vanzare.

Mai puțin ^

ID: 10150876

ID intern: P6173

Raportează 

Alte oferte:

4.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/ieh21i581q5272g324e5g2f2469d9ig4.html#&gid=1&pid=1>

Teren intravilan Eforie Sud

29 999 EUR
negociabil

Constanta, Eforie Sud [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/10/2025 8 41.45 PM



Telefon validat



Cosmin

[Vezi toate anunțurile](#)

0724289928

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	1000 m ²
Front stradal	26
Numar fronturi	4
Latime drum acces	10 m

Descriere

Vand teren situat in Eforie Sud la hotar cu Tuzla, zona Castelul de Apa, suprafata de 1000 mp intravilan, pretabil constructii, cadastrat, intabulat pret 27.500 euro, parcela A245 40 2 2, Utilitati pe teren.

ID anunț: 1660220728

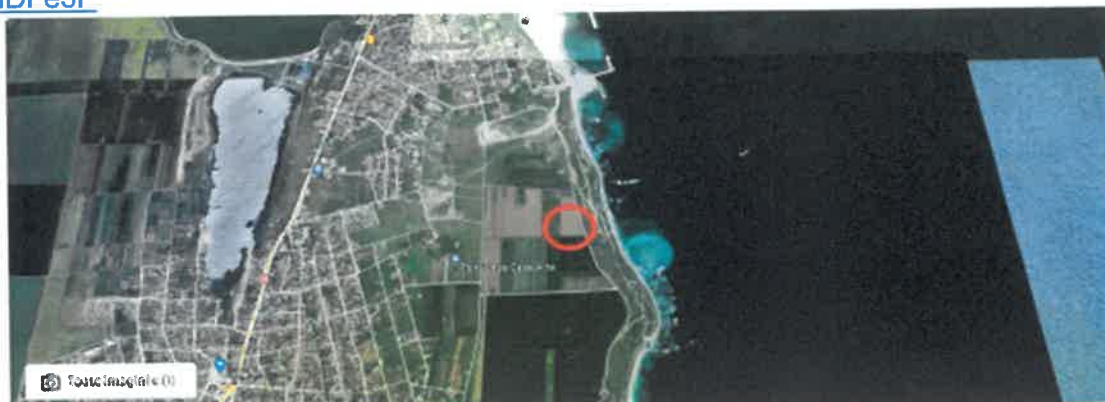
[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[Vizualizări: 1068](#)

[Raportează](#)

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-sud-primul-rand-la-marea-neagra-IDFe3P>



Teren de vanzare Eforie Sud primul rand la Marea Neagra

540 000 € 60 €/m²

Murtaza Negivetin

Euroempire Imobiliare Intermed

Eforie, Constanta

0752 102 222

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	9000 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

COD VT 13 Exclusivitate Agentia Euroempire Imobiliare vă propune spre vânzare teren intravilan situat în primul rand la mare, în zona sudică a județului Constanta, în localitatea Eforie Sud, într-o zonă în plină dezvoltare. Fiind amplasat chiar pe malul mării, terenul este ideal pentru dezvoltare proiect imobiliar sau turistic și totodată o oportunitate din perspectiva a beneficiului datorat potențialului de creștere valorică, care este foarte rapid având o suprafață de 9000 mp cu deschidere de 46 ml, cadastru și intabulare pret 60 euro/mp *pentru o mai buna colaborare vă rugăm comunicați codul ofertei

Mai puțin

ID: 9825501

ID intern vt 13

Raportează

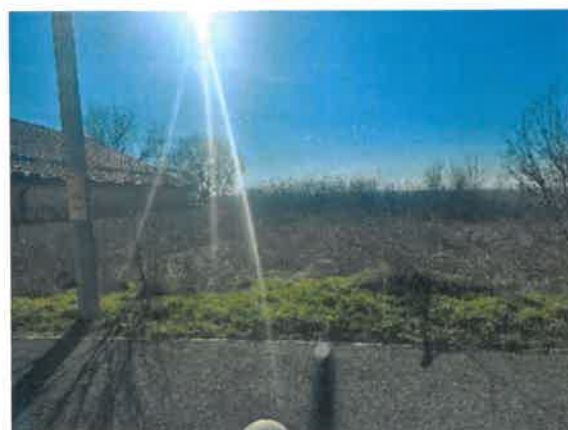
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:







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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 9 din 30.01.2026

privind adiționarea Contractului de folosință nr. 37/10.04.2002

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
 - Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
 - Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 și Ordinul nr. 600/2023 a ANCPPI privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare.
 - numărul de inventar 1568 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie;
 - Contractul de folosință nr. 37/10.04.2002;
 - A.C. nr. 264/09.02.2004 și Nota de constare nr. 23741/05.07.2024;
 - Certificat de atestare a edificării construcției nr. 27006, 19365/30.07.2024;
 - cadastrul imobilului teren având IE 108523;
- terenul se afla în zona de impozitare C - Eforie Sud;

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,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă adiționarea Contractului de folosință nr. 37/10.04.2002 conform *Anexei*.

Art. 2. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru reevaluarea taxei de folosință.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...15.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748633, fax 0341 33155, www.primariaeforie.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

ANEXA 1a HCL nr. 9 / 30.01.2026

ACT ADITIONAL NR. ____

La Contractul de folosinta a terenului nr. 37/10.04.2002

In baza Hotararii Consiliului Local nr. ____ din ____.2026 si a Hotararii Consiliului Local nr. ____ din ____ Contractul de folosinta a terenului nr. 37/10.04.2002 modificat prin Act Adicional nr. 1, se modifica astfel:

Art. 1. Capitolul I Parțile Contractante din contract va avea urmatorul cuprins:

Între Orasul Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr. RO30TREZ23621070250XXXXX – impozit teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie si contul nr. RO52TREZ23621160250XXXXX – taxa teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie, prin Serban Robert Nicolae, având calitatea de proprietari, numiți în continuare partea întâi, pe de o parte, si

Radu Mihaela , date identificare, având statutul juridic de persoana fizica, având calitatea de beneficiar, si numita în continuare partea a doua.

Art. 2. Se completeaza Cap. II Obiectul Contractului cu art. 1[^]1 care va avea urmatorul cuprins:

Art. 1[^]1 Terenul ce face obiectul prezentului contract este in scris in Cartea fuciara nr. 108523 Eforie si are nr. cadastral 108523.

Art. 3. Art. 4 din contractual folosinta a terenului nr. 37/10.04.2002 va avea urmatorul cuprins

Art. 4.1. Taxa de folosinta este de __ asa cum rezulta din H.C.L. __/__. Plata se va face la cursul B N.R. din ziua platii.

Art. 4. Se completeaza Cap. VII Drepturile si Obligatiile Partilor art. 11 cu pct 11.3[^]1 care va avea urmatorul cuprins:

Art. Beneficiarul are obligatia sa inceapa executarea lucrarilor de construire in termen de 1 an de la data Actului aditional dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire pentru continuarea lucrarilor (de la stadiul de fundatie).

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3(trei) exemplare, unul pentru conccsionar si doua pentru proprietar .

—
—
PROPRIETAR,

BENEFICIAR,



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

App. nr. 1004/2002
Procedura de autorizare a terenului

Ad. 1. 04. 18

CONTRACT DE FOLOSINTĂ A TERENULUI NR. 37
Încheiat în Eforie Sud la data de 10.04.2002**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Între **Consiliul Local Eforie**, cu sediul în Eforie-Sud, str. Progresului nr. 1 având contul nr. 212202304617704 deschis la Trezoreria Eforie Primar ing. Căsimir Mihail în calitate sa de reprezentant al orașului Eforie având calitatea de proprietar numită în continuare partea întâi pe de o parte, și

D-na **RADI MIHAELA** având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul în Eforie-Sud, bulevard Republicii nr. 2 b. posesoare al C.I. seria K.T. nr. 158724 eliberat de Poliția or. Eforie la data de 01.11.2000, având calitatea de beneficiar și numit în continuare partea a doua

în temeiul Hotărârilor Consiliului Local nr. 10 din 26.01.2001 nr. 19 din 12.02.2001 și nr. 49 din 29.03.2002, privind atribuirea în folosință a terenului situat în Eforie Sud s-a încheiat prezentul contract de folosință

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este prelucra în folosință a terenului situat în Eforie Sud, str. Albatrosului nr. postal 26, lot nr. 22 din parcelarea "Proiect 11/1992" în suprafață de 318,99 mp așa cum rezultă din planul de situație anexat având următoarele vecinătăți:

N. lot nr. 20

S. lot nr. 24,

E. str. Albatrosului,

V. lot nr. 35 parcelarea ing. Barboiu

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investiție **LOCUINȚĂ** în conformitate cu Legea nr. 50/1999, republicată și Hotărârea Consiliului Local nr. 19 din 12.02.2001 și nr. 49 din 29.03.2002

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata folosinței este pe perioada existenței construcției conform Hotărârii Consiliului Local nr. 49 din 29.03.2002 începând de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului atribuit în folosință

IV. TAXA DE FOLOSINȚĂ

Art.4. Taxa de folosință este de 100.000 lei/an așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local nr. 49 din 29.03.2002 de 1168 lei/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de 318,99 mp

Art.5. Taxa de folosință prevăzută la art.4 se fi indexată anual cu rata inflației.

Art.6. Plata taxei de folosință se face începând de la data procesului verbal de predare primire a terenului atribuit în folosință

V. MODALITATI DE PLATA

Art.7. Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti în contul părții întâi nr. 212202304617794 deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face în termen de 60 de zile de la data semnării procesului verbal de predare primire a terenului, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a anului respectiv.

-începând cu al doilea an, plata se va face până la data de 28 februarie a fiecărui an.

Art.8. Întârzierile la plata taxei de folosință se vor penaliza conform legislației în vigoare.

VI. INCETAREA FOLOSINTEI

Art.9. Folosința poate înceta prin:

- 9.a - retragere
- 9.b - renunțare
- 9.c - rascumpărare
- 9.d - forță majoră

9.a. Incetarea folosinței prin retragere

9.a.1. Folosința se retrage și contractul se reziliază în situația în care beneficiarul nu respecta obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate

9.a.2. Folosința se retrage în cazul în care beneficiarul nu a început executia lucrărilor în termen de maximum doi ani de la data semnării procesului verbal de predare primire a terenului, fără nici un fel de pretentie din partea beneficiarului.

9.a.3. Proprietarul poate rezilia contractul numai după notificarea intenției sale beneficiarului cu precizarea cauzei care au determinat-o.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă beneficiarul nu și îndeplinește obligațiile în acest interval

9.b. Incetarea folosinței prin renunțare

9.b.1. Beneficiarul poate renunța la folosință în cazul în care cauze obiective justificate (de imposibilitate realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnate de proprietar de către comisia formată din reprezentanții beneficiarului care împreună cu reprezentanții proprietarului vor hotărâ asupra continuării sau încetării folosinței)

9.b.2. Forța majoră exonerază părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să și exercite integral sau parțial obligațiile

9.b.3. Apariția și încetarea cauzelor de forță majoră se va comunica celeilalte parte în termen de 5 zile prin telefon fix, telefon număr de o scrisoare

recomandată cu mențiunea constatări evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților

9.b.4. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligatiilor părților se decalază în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații

9.b.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligatiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit în folosință, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului

9.c. Incetarea folosinței prin răscomipărare

9.c.1. Pentru cazurile de interes public folosința poate fi răscomipărată proprietarul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investiției care trebuie să fie adecvată, efectivă și promptă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern

9.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului răscomipărării urmează a se adresa instanței

9.d. Incetarea folosinței în caz de forță majoră

9.d.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligatiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile

9.d.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica verbal către părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatări evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților

9.d.3. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligatiilor părților se decalază în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații

9.d.4. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligatiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit în folosință, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 10. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:

10.1. Să predă parte a doua, pe baza de proces verbal de predare-primire terenul care face obiectul contractului

10.2. Să inspecteze prin împuterniciți săi, mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul atribuit în folosință

10.3. Să verifice, în perioada derulării contractului, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către partea a doua

10.4. Să retragă folosința fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe

lucrările în termen de maxim doi ani de la data predării terenului atribuit în folosință, în baza autorizației de construire eliberată de organele abilitate

10.5. Să declanșeze procedura de executare silită împotriva părții a doua dacă acesta întârzie plata taxei de folosință cu 90 de zile de la scadența acesteia

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile

Art. 11. Partea a doua are următoarele obligații

11.1. Să se prezinte la data la care este anunțat pentru semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului.

11.2. Să plătească taxa de folosință la termenele stabilite contractual

11.3. Să înceapă executarea lucrărilor în termen de maxim doi ani de la data predării terenului concesionat, după obținerea în prealabil a autorizației de construire

11.4. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire

11.5. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor

11.6. În cazul în care pe terenul ce face obiectul contractului se descoperă rețele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala concesionară după obținerea în prealabil a autorizației de construire pentru deviere și implicit a acordului deținătorilor rețelelor

11.7. Să finalizeze executarea construcției la termenul prevăzut în autorizația de construire

11.8. Să realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice și autorizației de construire

11.9. La terminarea lucrărilor de construire, să solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției și să se prezinte la sediul Primăriei pentru regularizarea taxei de autorizație de construire în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate

11.10. După recepția la terminarea lucrărilor de construire, să declare construcția în vederea impunerii, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate la sediul Primăriei

VII. RĂSPUNDERI

Art.12.1. Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator total sau partial a onoarei obligati care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor probata de partea care o invoca

Art.12.2. Pe perioada imposibilitatii de executare, drepturile si obligatiile correlative ale partilor se suspenda pentru acea perioada

Art.12.3. Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti demdata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lor

IX LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de folosinta, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente

Art.14. Pe toata durata folosintei **partea** intai (proprietarul) si partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislatiei in vigoare din Romania

X DISPOZITII FINALE

Art.15. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face **numai** cu acordul părților prin incheierea de acte aditionale

Art.16. Dreptul de folosinta a terenului se transmite in **caz** de succesiune sau de instrainare a constructiei cu modificarea cuantumului taxei anuale conform H.C.1. nr 60/29.03.2002

Cuquantumul taxei anuale pentru folosinta terenului se calculeaza la nivelul celui stabilit pentru taxa de concesiune, conform **met**odologiei de calcul aprobate prin H.C.1. nr 88/1997, de la data vanzarii

Art.17. Procesul verbal de predare-primita a terenului face parte integranta din prezentul contract

Contractul de folosinta privind atribuirea in folosinta a terenului din Eforie Sud, str. Albatrosului, nr. postal 26, lot nr. 12, parcelea "Proiect 12/1997" s-a incheiat in 2 (doua) **exemplare** cate unul pentru fiecare parte

PROPRIETAR.

Consiliul Local Eforie

BENEFICIAR.

PRIVAR
Ing. Mihail Cusina

BIROUL JURIDIC
Dr. Victoria Popescu Doicaru

Radu Mihaela

SEF SERV. EFCTICES,
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATCI
Ing. Marius Jifcu

PROCES VERBAL DE TRADARE-PRIMIRE
Anexa la Contractul de Toalantare nr. 37 din 10.04.2003

19.11.2003

Inchietul asuzi *19.11.2003*

Prezentul proces verbal a fost inchietul cu scopul trasurii si predarii terenului in suprafata de 319.00 mp, situat in Eforie Sud, str. Albatrosului nr. 26 din planul de parcelare "Proiect" 2/1997, teren atestiat de Statutul de Proprietate nr. 37 din 10.04.2003.

- 1. a predare-primirea terenului de parcelare din partea beneficiarului terenului - **Ing. Mariu iicu** - **Ing. Iacob Simona**;
- 2. din partea beneficiarului terenului - **Radu Mitu**;
- 3. executant - **Anastasescu B.**
- 4. terenul predat are urmatoarele vechetati conform planului de situare anexat:
 - la NOKI - lotul nr. 20 din planul de parcelare "Proiect" 2/1997;
 - la SUT - lotul nr. 24 din planul de parcelare "Proiect" 2/1997;
 - la FSI - str. Albatrosului;
 - la VESI - lotul nr. 35 din planul de parcelare "Proiect" 2/1997.

Drept pentru care am inchietul prezentul proces verbal in doua exemplare, unul pentru fiecare parte.

Am redat

Am primit

PRIMAR,
Ing. Mihai Ona

Inspectori UA, D. TI,
Ing. Mariu iicu

Sing. Simona aco

Executant,
Anastasescu B.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108523 Eforie

Nr. 318217
21
Luna 11
Anul 2025



TEREN nr. 108523

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: J. Constanța, OA Eforie Sud, Str. Albatrosului Nr. 26

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
1	108523	319		Teren înregistrat în DIHRAȚIA DIN ACTE nr. 108523/2025

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
318217 / 21/11/2025 Act Administrativ nr. 318217/2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE, Act 2025 nr. 318217/2025 din 26/08/2025 emis de PRIMĂRIA EFORIE, Act Administrativ nr. 25123-4NF din 20/08/2025 emis de PRIMĂRIA EFORIE. B1: Intabulare drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin lege Cota actuală 1/1 1) ORAȘ EFORIE	2)

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nr. 51/2025	

scrie

scrie

Pagina 1 din

Carte Funciara Nr. 108523
Anexa Nr. 1 la Planul

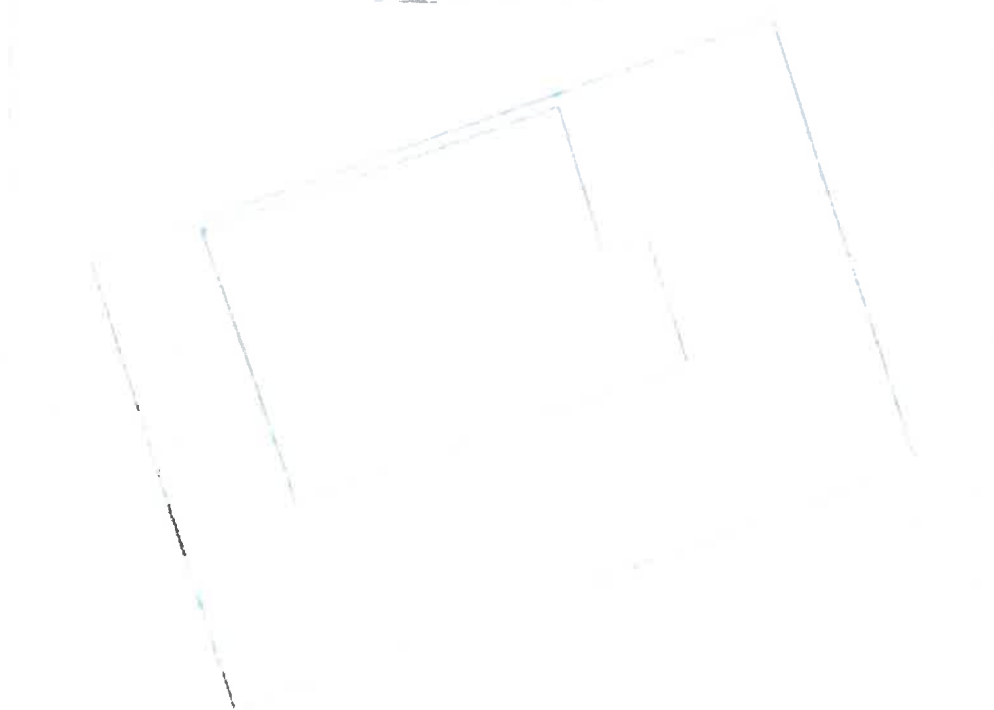
Eforie

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
108523	319	SUPRAFATA DIN ACTE S = 318 99 MP

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL.



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie Substruc	Locu	Suprafata (mp)	Latitudine	Longitudine	Altimetrie	Observatii Referinte
1	DA	DA	319				IMOBIL IMBRIEIMIN C. DANI BETON INTRU CONECTIE NIMBRIEIMIN INTRU CONECTIE

Date referitoare la constructii

Nr.	Nume	Destinatie	Suprafata (mp)	Altimetrie	Observatii Referinte
1	108523	CONSTRUCTIE			S. Altimetrie de la 105 mp S. Altimetrie Pentru a se putea face 100% din 100% din PROPORTIE DE 100% LA NIVEL DE 100% din SUPRAFATA CONSTRUCTIEI DE 100% S = 319 MP

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan

Punct	Punct	Lungime segment
inceput	sfarsit	(m)
1	2	14 445

zeta

Pagina din

mpay 2003-03

Carte Funciara nr. 108523

Eforie

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	22 238
3	4	14 261
4	1	22 222

** 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 ca prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

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

Se achită tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară în cuclul nr. 211.

Data soluționării:

29.11.2025

Data eliberării:

Asistent Registrator:

ANDREEA STANCU

(parafa și semnătură)

Rețineri:

(parafa și semnătură)

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

Pagina din

Notar Public



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

STR. MINA VITELAZU NR. 26 / COD POȘTAL 900360 / COMUNA ALBATROSULUI / JUDEȚUL CONSTANȚA

Nr. cerere	318217
Ziua	21
Luna	11
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 108523 / UAT Eforie

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța UAT Eforie Loc. Eforie Sud Str.

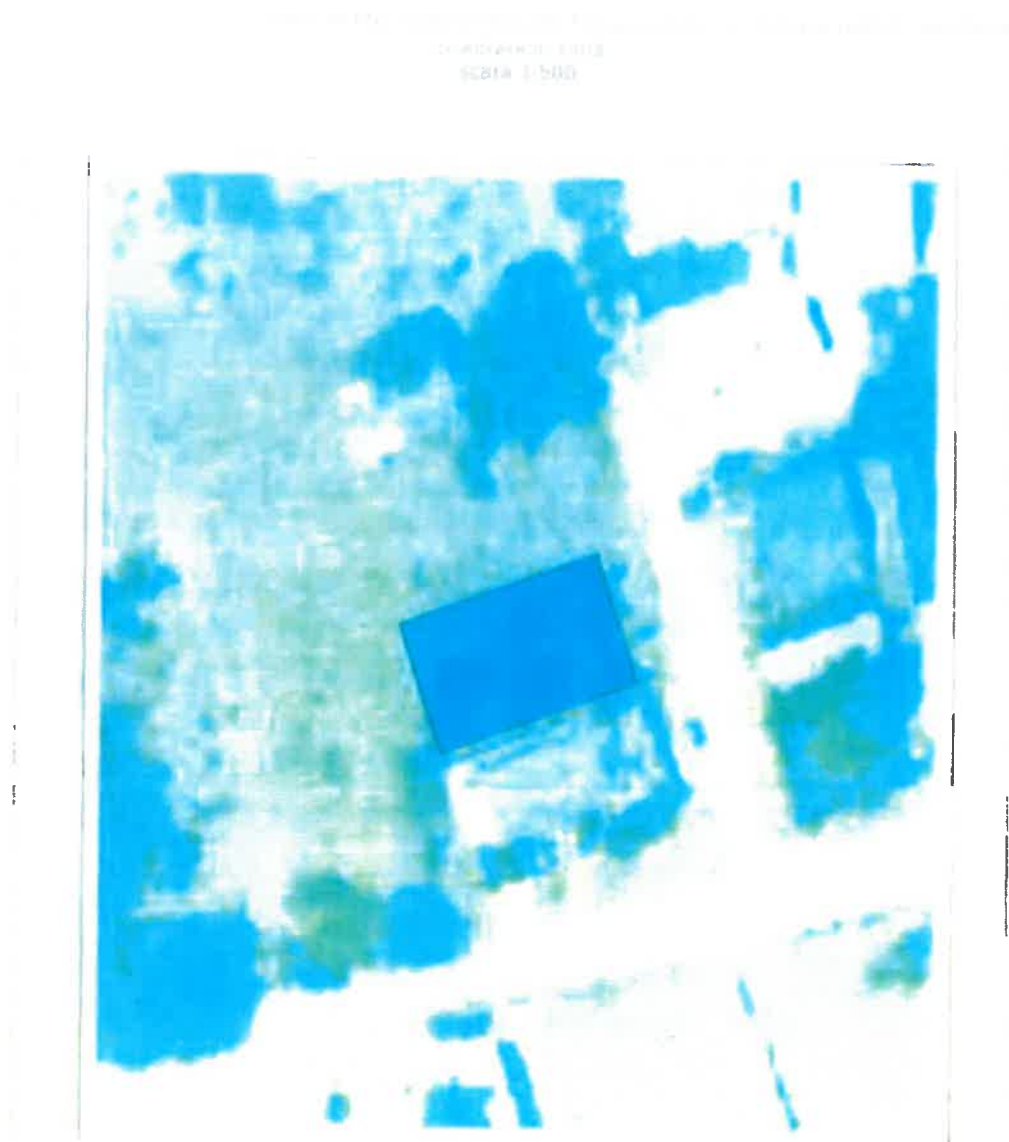
ALBATROSULUI, Nr. 26

Nr. cadastral	Suprafață măsurată	Comuna/Oras/Municipiu Eforie
108523	319	Observații / Referințe
		SUPRAFAȚA DIN ACTE S. 318 94 MP

Suprafața este determinată în plan de teren în Sistem 70

ALBATROSULUI, Nr. 26





Document care conține date
care sunt protejate de
Legea 196/2018

ter personal protejat - prevederile Regulamentului nr. 1/2009

Pagina 2 din 3

de

nr. cadastrul 108523 UA7

DATE CATEGORICALE PE ETAPĂ

Crt	Categorie de folosință	Int. util	Suprafață (mp)	Față	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	100	319			IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DIN BETON ÎNTRU PUNCTELE 2-4 NEÎMPREJMUIT ÎNTRU PUNCTELE 4-1-2-3
TOTAL:			319			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108523 C1	construcție de locuințe	105	Fără acte	LOCUINȚĂ EDIFICATĂ ÎN PROPORȚIE DE 40% ÎN NIVEL DE FUNDATIE SUPRAFAȚA CONSTRUCȚIEI DEMĂSURATĂ 3 - 105 MP

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	lungime segment (m)
1	2	14.465
2	3	22.238
3	4	14.261
4	1	22.222

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

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

Notă: Că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de card furnizat de OCP-CONSTANȚA la data 14.11.2025

Scrișoara prezentată poate face obiectul unei modificări ulterioare, în conformanță cu Legea cadastrului publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată

Consilier/inspector de specialitate

Evren Omer

Omer