

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Calugareni nr. 12, in suprafata de 142 mp identificat cu I.E. 108502

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul S.A.D.P.P., A.S., D.E., C.J.C.A.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
 - HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 10/30.01.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
 - numarul de inventar 4569 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 modificata prin HCL 215/30.06.2025
 - extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 54308 din 05.03.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7147 din 19.03.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 204 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. 54/05.03.2026
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7147 din 19.03.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 204 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Calugareni nr. 12, in suprafata de 142 mp identificat cu I.E. 108502

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 204 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie localitatea Eforie Nord, Aleea Calugareni nr. 12, in suprafata de 142 mp identificat cu I.E. 108502

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 54308 din 05.03.2026 emis de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108502 rezulta ca:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren
- terenul este partial imprejmuit;
- pe teren se afla 2 constructii neinscrise in cartea funciara realizate fara acte:
 1. C1 - s.c. 28,8 mp, s.c.d. 66 mp, P+1E;
 2. C2 - s.c. 40,7, s.c.d. 110 mp, P+1E.

Art. 5.

Documentatia de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. 54/10.04.2023.

Nu se acorda punctaj pentru criteriul D.

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

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

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

Martie 2026

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Calugareni nr. 12, in suprafata de 142 mp identificat cu I.E. 108502

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 10/30.01.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 4569 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 modificata prin HCL 215/30.06.2025
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 54308 din 05.03.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7147 din 19.03.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 204 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 54/05.03.2026
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Calugareni nr. 12, in suprafata de 142 mp identificat cu I.E. 108502

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Calugareni nr. 12, in suprafata de 142 mp identificat cu I.E. 108502

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
 - HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 10/30.01.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
 - numarul de inventar 4569 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 modificata prin HCL 215/30.06.2025
 - extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 54308 din 05.03.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7147 din 19.03.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 204 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. 54/05.03.2026
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

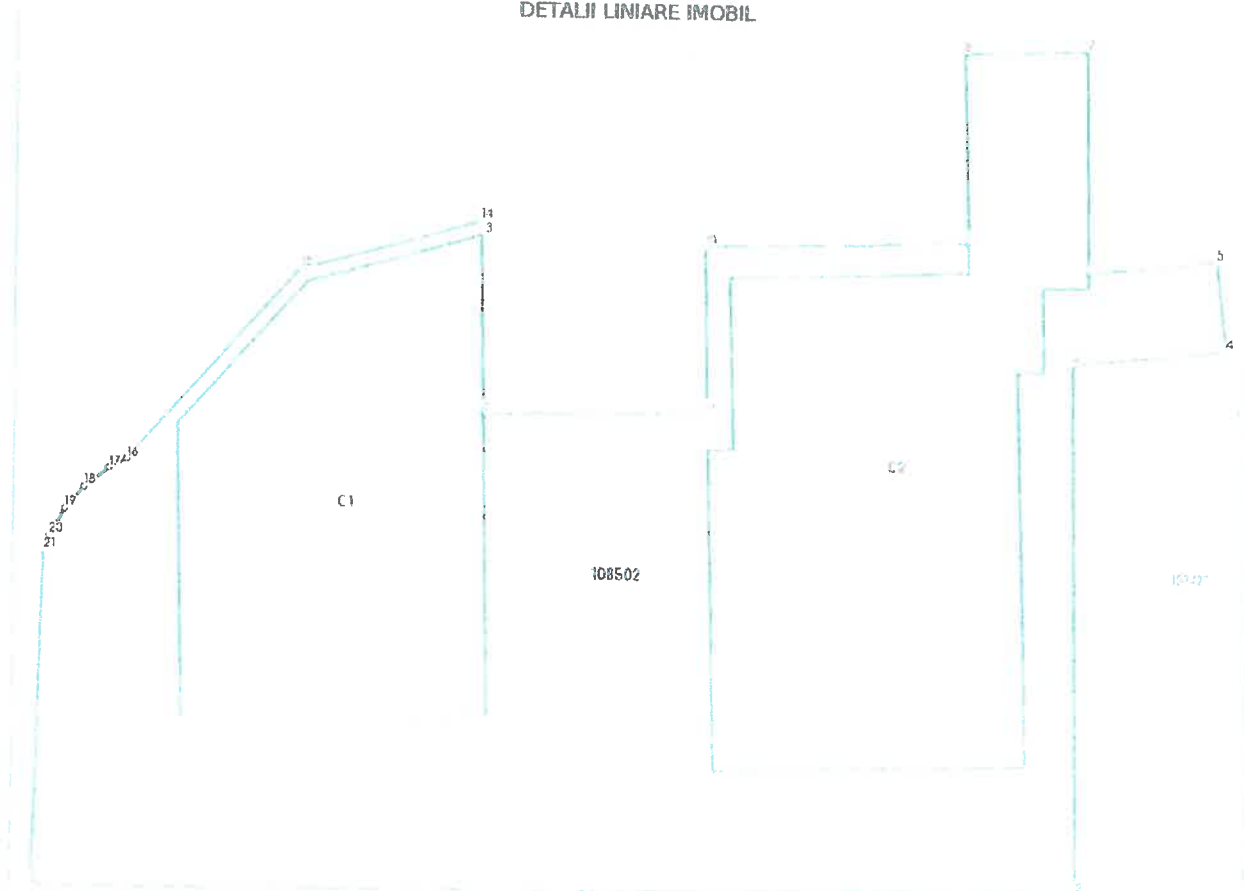
Intocmit
Claudiu Negrea
03.2026

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108502	142	Imprejmuit cu gard de fier între pct. 20-21-1-2-3-4-5-6-7-8-9, neimprejmuit între pct. 11-12-13, pe limita clădirii între pct. 9-10-11, 14-15-16-17-18-19-20

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	142	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108502-C1	construcții de locuințe	28,8	Fara acte	S. construita la sol:28.8 mp; S. construita desfasurata:66 mp; Locuinta P+1E
A1.2	108502-C2	construcții de locuințe	40,7	Fara acte	S. construita la sol:40.7 mp; S. construita desfasurata:110 mp; Locuinta P+1E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.743	2	3	7.955
3	4	2.355	4	5	1.333

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	1.969	6	7	3.301
7	8	1.85	8	9	2.831
9	10	3.983	10	11	2.473
11	12	3.35	12	13	2.683
13	14	0.21	14	15	2.826
15	16	3.885	16	17	0.286
17	18	0.474	18	19	0.436
19	20	0.46	20	21	0.237
21	1	5.071			

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

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

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

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

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

Data soluționării,
20-10-2025

Asistent Registrator,
CARMEN BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108502 / UAT Eforie

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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	211002
Ziua	25
Luna	08
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 108502 / UAT Eforie

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str
Calugareni, Nr. 12

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral
108502

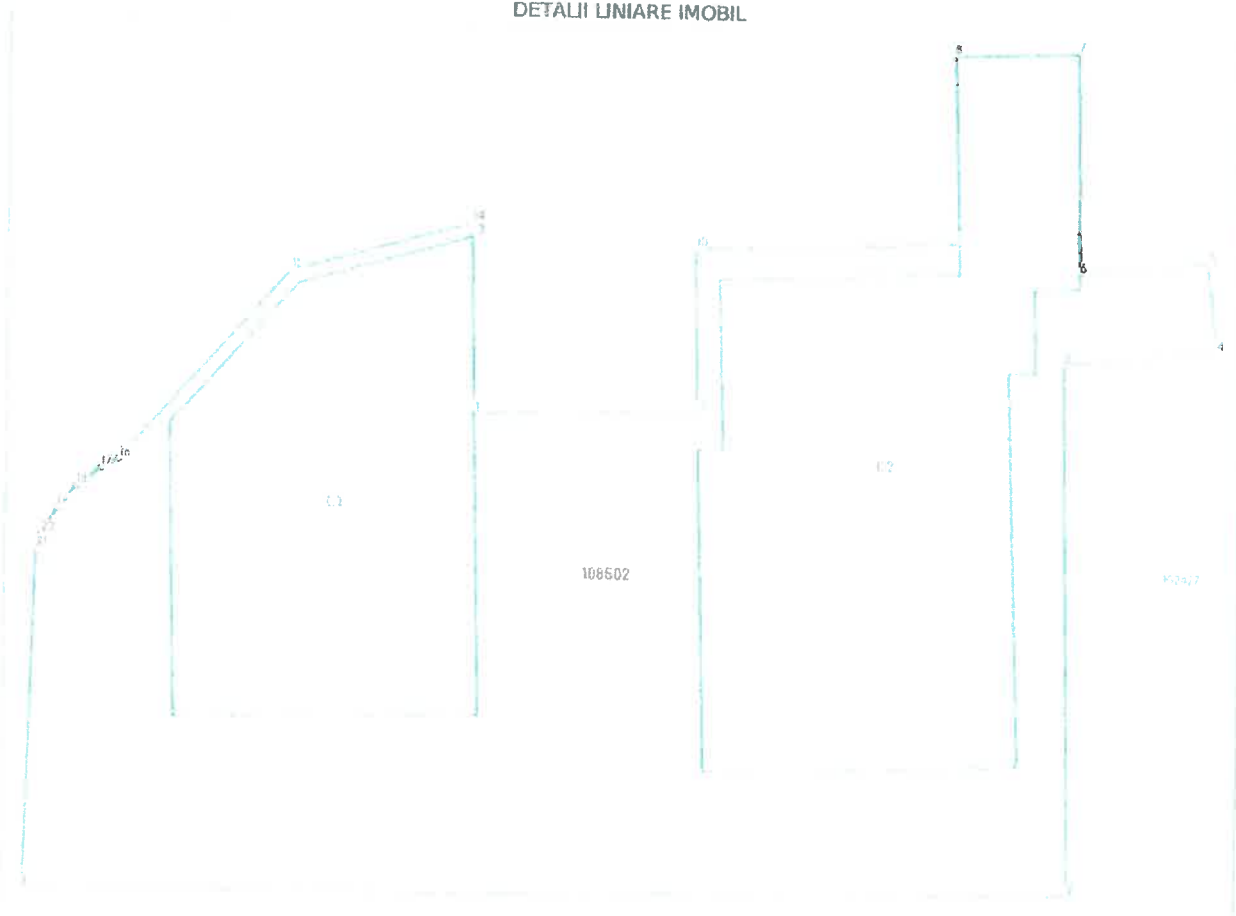
Suprafața măsurată
142

Observații / Referințe

Imprejmuit cu gard de fier între pct. 20-21-1-2-3-4-5-6-7-8-9,
neimprejmuit între pct. 11-12-13, pe limita clădiri între pct. 9-
10-11, 14-15-16-17-18-19-20

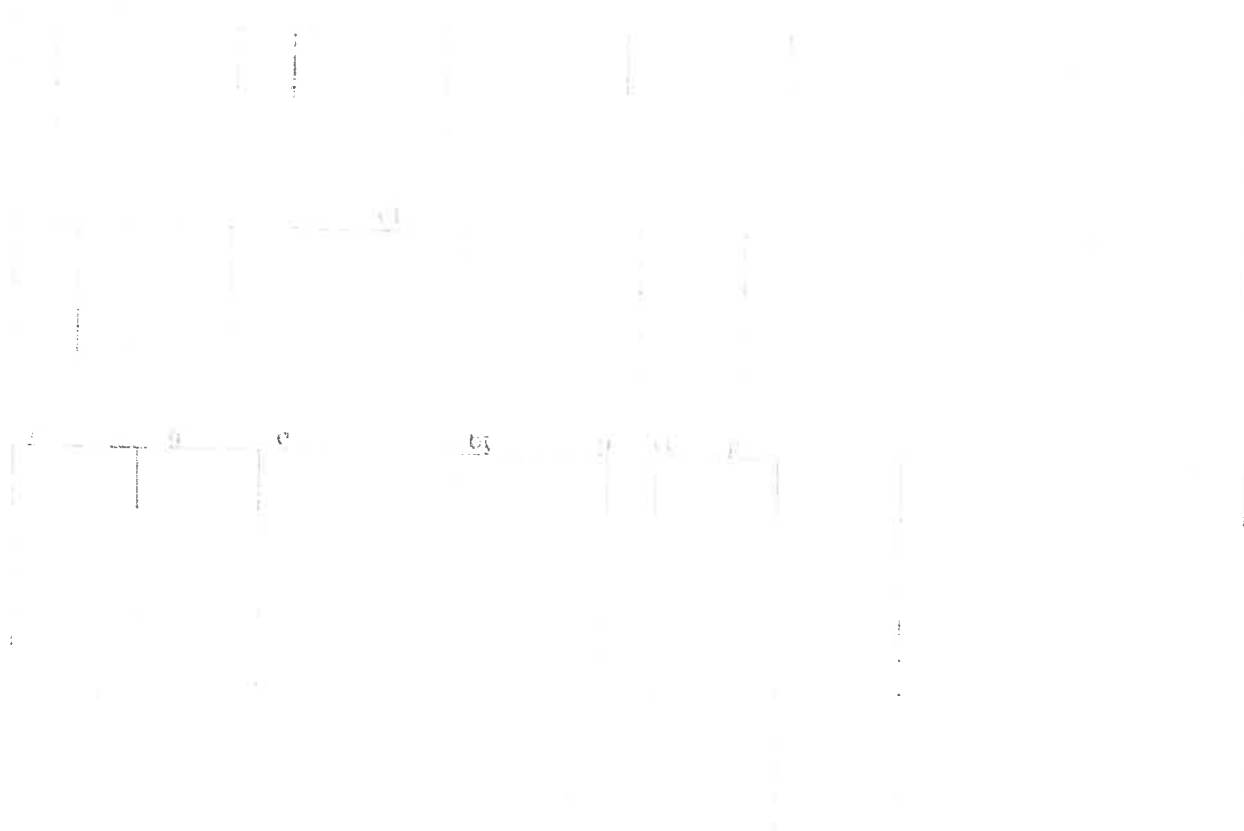
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**





SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Călugăreni, nr. 12, CP 905350, identificată cu I.E. 108502, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 142 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metodele utilizate 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.

Astfel, 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, precum și amplasamentul, suprafața, forma geometrică/configurația terenului analizat rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 142 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, aleea Călugăreni, nr. 12, CP 905350, identificată cu I.E. 108502, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	204,00 Euro/m ²	1.040 Ron/m ²
Valoare totală	29.000 Euro	147.781 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0959 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.10.26 / 16.03.2026

- PROPUNERE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 142 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, ALEEA CĂLUGĂRENI, NR. 12, CP 905350, I.E. 108502

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 10/30.01.2026

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 REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	5
1.8.1. Surse de informații generale	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	5
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.12. MODELE DE EVALUARE	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	8
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 NORD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	14
Pasul 3 – Analiza cererii	15
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
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 vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, alea Călugăreni, nr. 12, CP 905350, identificată cu I.E. 108502, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 142 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metodele utilizate 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.

Astfel, 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, precum și amplasamentul, suprafața, forma geometrică/configurația terenului analizat rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 142 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, alea Călugăreni, nr. 12, CP 905350, identificată cu I.E. 108502, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	204,00 Euro/m²	1.040 Ron/m²
Valoare totală	29.000 Euro	147.781 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0959 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL 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 DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Călugăreni, nr. 12, CP 905350, identificată cu I.E. 108502, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 142 mp**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Călugăreni, nr. 12, CP 905350, identificată cu I.E. 108502, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 142 mp**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 142 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării imobilul era liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.03.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 05.03.2026.

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

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

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

Simbol	Denumire	04.03.2026
EUR	 Euro	5.0959 -0.0022

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 10/30.01.2026
- 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 absolute asupra imobilului analizat (liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan.

Informațiile utilizate sunt considerate 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;

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

❖ *NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025.*

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
 - Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
 - Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
 - Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
 - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
 - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afara de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
 - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
 - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
 - Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
 - Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
 - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
 - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
 - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
 - Evaluarea a fost realizată având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 54/05.03.2026 emis de Primăria Eforie:

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : maxim 80% ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) : maxim 2,4 ;
- Suprafața terenului : 142 mp conform acte și din măsurători

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. -au avut în vedere și prevederile certificatului de urbanism aferent. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

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.

Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. 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.

1.12. 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.

1.13. 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.

1.14. 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 guvernanță (ESG) în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și influențează evaluarea atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă.

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 142 mp.**

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

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. 1.10 și prevederi HCL 10/30.01.2026, anexată.

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 NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legătură cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. Îmbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turiștilor pe durata întregului an. Bazele de tratament din stațiune atrag anual un număr mare de turiști români și străini, oferindu-le tratamente moderne și cure folosind factorii naturali din zonă. Fiind o stațiune în continuă expansiune, Eforie Nord își schimbă infatisarea de la an la an. Pe lângă hotelurile și terasele cu renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să îndeplinească nevoile turiștilor.



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, prima unitate



de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

PLAJA

Statiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga catre mare si o faleza a carei inaltime atinge si 30 de metri. Plaja statiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza intre 20 si 191 de metri. In zona de nord a plajei se inalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. In partea sudica a statiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata intinderea plajei intrarea in apa se face lin, iar nisipul are o granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbrina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic,

presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapia, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

DISTRACTIE SI RELAXARE

In afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau in valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. In statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari in cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. In statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat in centru cat si in zona falezii. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este o zonă semicentrală în localitate, preponderent rezidențială și comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul se realizează direct din aleea Călugăreni.

Pe aleea Călugăreni traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scazut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal este mediu, la fel și poluarea fonică.

În zonă sunt amplasate: terenuri cu spații rezidențiale și turistice ce își desfasoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial și unități de cazare.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia si faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona semicentrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la aleea Călugăreni.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel scăzut, iar pe durata sezonului estival este de nivel mediu.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențiala si turistica.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, energie electrică, canalizare, gaz.

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 142 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și are deschidere la alea Călugăreni.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana median-semicentrală a orașului Eforie Nord, zonă preponderent rezidențială/turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona semicentrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale, baze de tratament și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, energie electrică, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare scăzută (trafic auto).
- Terenul este parțial ocupat de construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

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 Nord, jud. Constanța este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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 median-semicentrală a Loc. Eforie Nord într-o zonă rezidențială și turistică, cu un ambient civilizat, cu acces facil la DN (varianta Eforie).

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a 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 vânzării
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, alea Călugăreni, nr. 12
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	142 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilitati la stradă
Acces	direct din alea Călugăreni
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona semicentrală a loc. Eforie Nord
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	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	obs
Suprafață (mp)	142	360	1.000	605	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	263,89	200,00	289,26	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMISS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curentă	1 lună	1 lună	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, aleea Călugăreni, n. 12	Eforie Nord zona str. C-tin	Eforie Nord zona Grand	Eforie Nord zona Piață	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	142	360	1.000	605	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	partial utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	neregulată/ 15,74 mp	regulată/tripla desch.	regulată/d- 15 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 Nord 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 chirilor, estimarea ratei de capitalizare, prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 180 și 300 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

La momentul evaluării piața este în dezechilibru cu 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 munca, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe 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 142 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, alea Călugăreni, nr. 12, CP 905350, identificată cu I.E. 108502, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei standard. Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții turistice**

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 nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1% deoarece sunt necesare cheltuieli de demolare, 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 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, aleea Călugăreni, n. 12. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. C-tin Brâncoveanu, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona Grand, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona Piață, 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 142. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -4,0% deoarece are suprafața de 360 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -17,0% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -9,0% deoarece are suprafața de 605 mp.

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

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 10% 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 utilități la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilități la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5,0 deoarece are suprafața de parțial utilități la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilități la limită.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ 15,74 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece are forma regulată/tripla desch.; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% 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 de piață a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	204,00 Euro/m ²	1.040 Ron/m ²

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației.

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	204,00 Euro/m ²

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 de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 142 mp, situat în Loc. Eforie Nord, alea Călugăreni, nr. 12, CP 905350, identificată cu I.E. 108502, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	204,00 Euro/m ²	1.040 Ron/m ²
Valoare totală	29.000 Euro	147.781 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0959 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)	142,00	360	1.000	605
preț ofertă/vânzare (€/mp)		263,89	200,00	289,26
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-26,4	-20,0	-28,9
		237,50	180,00	260,33
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,50	180,00	260,33
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,50	180,00	260,33
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,50	180,00	260,33
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,50	180,00	260,33
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	sunt necesare cheltuieli de demolare
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,9%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	2,3
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,50	180,00	262,6
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	1 lună	1 lună
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		237,50	180,00	262,64
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, aleea Călugăreni, n. 12	Eforie Nord zona str. C-tin Brâncoveanu	Eforie Nord zona Grand	Eforie Nord zona Piață
comparativ cu subiectul		mai slab	mai slab	mai bun
quantum ajustare (%)		5,0%	15,0%	-5,0%
quantum ajustare (€/mp)		11,9	27,0	-13,1
PREȚ AJUSTAT €/mp		249,4	207,0	249,5
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	142,00	360,00	1.000,00	605,00
Diferență suprafață		218,0	858,0	463,0
quantum ajustare (€/mp)		-10	-31	-24
quantum ajustare (%)		-4,00%	-17,00%	-9%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	neasfaltat	asfaltat
quantum ajustare (%)		0,0%	10,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	18,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	parțial utilități la limită	utilități la limită
quantum ajustare (€/mp)		0,0	5,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ 15,74 mp	regulată/tripla desch.	regulată/d- 15 ml	regulată/ dd
quantum ajustare (%)		-15,00%	-5,00%	-10,00%
quantum ajustare (€/mp)		-36	-9	-26
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-19,0%	-12%	-19%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-45,13	-16,60	-49,90
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	204,00	190,00	200,00
Ajustare totală brută absolută (€)		57,0 €	89,6 €	65,3 €
Ajustare totală procentuala absolută (%)		24,00%	49,78%	25,10%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	204,00 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	29.000 €			
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 Nord, str Constantin Brancoveanu	360	95.000	264	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-360mp-ultracentral-pe-colt-IDApnz	februarie 2026
2	Eforie Nord zona Grand	1.000	200.000	200	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-eforie-nord-zona-grand/9ghff3q16eif7809e96545834i6g27g4.html	februarie 2026
3	Eforie nord, centru - lângă piață	605	175.000	289	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-605-mp-centru-eforie-nor-IDBbRo	februarie 2026
4	Eforie Nord, str. Iancu de Hunedoara	670	125.000	186,57	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-670mp-central-la-20m-de-bd-republicii-IDBnA8.html	februarie 2026
5	Eforie Nord, zona statia Petrom intre Republicii si Traian	1875	487.000	259,73	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidd359hd8h37f231.html	februarie 2026
6	Eforie Nord, lângă piață	300	90.000	300	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-central-IDBbOt	mai 2025

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-360mp-ultracentral-pe-colt-IDApnz>



Teren Eforie Nord 360mp Ultracentral pe colt

95 000 € 264 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Suprafață utilă:	360 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	360 m
Gard:	da
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren 360mp, intravilan constructii, se poate cumpara si 540mp sau 1080mp

Teren Eforie Nord 1080mp Ultracentral tripla deschidere, la 5 minute de plaja si centru, toate utilitatile la strada, ideal construire bloc locuinte, hotel, pensiune !

Comision agentie 2%

Va asteptam la vizionare !

ID: 8677369

 **Raportează**

d- 20 ml

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-eforie-nord-zona-grand/9ghff3g16eif7809e96545834i6g27g4.html>

Vand teren in Eforie Nord zona Grand

200 EUR

Constanta, Eforie Nord Vezi pe harta

Valabil din 27/07/2026 la 11:44:52 AM



● Telefon validat



Murtaza Negivetin

Vezi toate anunțurile

0752102222

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Specificații

Descriere

COD VT 18 Teren de vanzare in staiunea Eforie Nord zona Grand, avand o suprafata de 1000 mp intravilan constructibil ,cu deschidere de 15 ml, Utilitatile se afla la limita lotului (apa,electrică,gaze). Poziționat într-o zona foarte activă, dinamică și în plină dezvoltare imobiliară. Proprietatea este o reală investiție pentru dezvoltarea și comercializarea imobilelor colective,turistice și totodată o oportunitate din perspectiva a beneficiului datorat potențialului de creștere valorică, care este foarte rapid. In plus, zona in care se afla terenul ofera numeroase avantaje, inclusiv proximitatea fata de centre comerciale, institutii de invatamant, restaurante, parcuri si alte facilitati recreative,cadastru si intabulare pret 200 euro mp*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

ID anunț: 1723661315

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 430

📄 Raportează

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-605mp-239109388>



Teren 605 mp Centru Eforie Nor

175 000 € 289 €/m²

Eforie, Constanta



Pontica Imobiliare

Desired New Home

0750 403 486

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	605 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	14.0 x 43.21 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va propunem un teren de 605 mp in Eforie Nord, zona buna, aproape de centru. Terenul este pe colț cu ieșire la 2 strazi. Pe teren se afla 2 corpuri de clădire cu o suprafața totala de 70 mp. Apa, canalizare și energie electrică prezente, conducta de gaz la strada. Preț 289€/mp

ID: 8863730

ID intern: CP2099920

Raportează

Alte oferte:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-670mp-central-la-20m-de-bd-republicii-IDBnA8.html>



Teren Eforie Nord 670mp Central la 20m de Bd. Republicii

125 000 € 187 €/m²

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	670 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	670 m
Gard:	nu
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Nord 670mp intravilan, zona Peco, langa constructii noi, utilitati, zona centrala aproape de mare. Terenul are o deschidere de 27m, poate fi parcelat in doua loturi, este ideal construirii unei pensiuni turistice., bloc !

ID: 8908788

Raportează

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html>

Teren Intravilan 1875m

487 000 EUR

Constanța, Eforie Nord  Vezi pe hartă

Validat din 25/02/2016 10:28:32 AM

Specificații

Suprafața terenului	1875 m ²
Front stradal	35
Numar fronturi	1
Alte detalii pret	480 000 euro
Destinație	Comercial, De vacanță, Rezidențial
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport în comun, Pietruite
Utilități generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunități de investiții

Telefon validat



Proprietar

Vezi toate anunțurile

0791582554

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caracterizare rămasă: 2939

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Descriere

Proprietar vand teren situat in intravilanul orasului Eforie Nord, zona statiei Petrom, intre str.Republicii si str.Traian.

Terenul este liber si beneficiaza de toate utilitatile.

Se preteaza pentru bloc sau hotel.

POT=40%, iar pentru locuinte cu dotari la parter=50%, CUT=0,8

Dimensiunea terenului 35 51.

Regim inaltime P+1+3E.Certificat urbanism.

Nu deranjati inutil.

Vanzare directa, exclus agentii imobiliare.

Accept plata in rate.

ID anunț: 1680100727

 [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

 Vizualizări: 449

 Raportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-central-IDBbOt> - 300 e/mp



Teren Eforie Nord Central

90 000 € 300 €/m²

Eforie, Constanta



Dieaconu Razvan

Desired New Home

0764 058 527

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se vinde teren 300 mp intravilan în Eforie Nord, zona centrala, lângă piața, cu ieșire la 2 străzi. Terenul este liber de construcții, toate utilitățile sunt prezente. Preț 300€/mp

ID: 8863549

ID în birou: CP2099839

dd- 10 x 30 ml

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. 10 din 30.01.2026

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, aleea Calugareni nr. 12, în suprafața de 142 mp

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.354, art. 355 și art. 364 alin. (1) și alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- numărul de inventar 4569 din anexa I la HCL nr. 38/27.02.2020 modificata prin H.C.L. nr. 215/30.06.2025 anexa I pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologici de vânzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orașului Eforie;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 211002 din 25.08.2025 pentru acest imobil;
- terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, aleea Calugareni nr. 12, în suprafața de 142 mp identificat cu I.E. 108502.

Din extrasul de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 211002 din 25.08.2025 pentru acest imobil rezulta ca:

- nu sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil teren
- terenul este împrejmuit;
- pe teren se afla:
 - a) o construcție P+1E cu suprafața construită la sol de 28,8 mp și suprafața construită desfășurată 66 mp;
 - b) o construcție P+1E cu suprafața construită la sol de 40,7 mp și suprafața construită desfășurată 110 mp.
- construcțiile sunt realizate fara acte.

Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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
PREOTIȚAȘA GABRIEL



Adresa imobilului

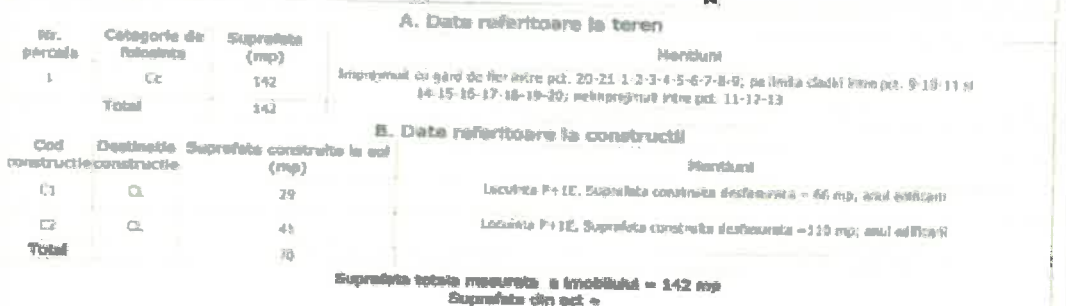
142 *review*

Eforie Nord, str. Aleea Calugareni nr. 12

Carlos Funciani

UAT

Eforie



Presedinte
PPA CRETANU POPIN VIRGIL
Nr. 001-CT-7, Nr. 0123
CERTIFICAT
Contine o declaratie inregistrata la birou,
care certifica ca inregistrarea este corecta si
corespunde cu realitatea din teren
Nr. 001-CT-7, Nr. 0123-01
Ing. CRETEANU
SORIN VIRGIL
CATEGORIA 5

Inspector,

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

Vasile Vilculescu

Digitally signed by
Vasile Vilculescu
Date: 2025.10.17
13:35:11 +03'00'

DOI: 10.1002/27625

Printed: 22.07.2025

Data:

Referat de admitere, cerere nr. 211002 / 25-08-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD
CONSTANTA

Nr. cerere	211002
Zona	25
Luna	08
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnul/Doaamna ORAȘ EFORIE

Domiciliul Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str PROGRESULUI, Nr. 1

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 211002 din data 25-08-2025, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI CONSTANTA cu numerele cadastrale:

1) 108502, Loc. Eforie Nord, Str CALUGARENI, Nr. 12, Jud. Constanta, UAT Eforie, , în suprafață măsurată de 142 mp și suprafață din acte 142 mp
Imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 22-09-2025.

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

Inspector
VASILE VILCULESCU



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108502 Eforie

Nr. cerere 211002
Data 25
Luna 08
Anul 2025
Cod verificare
100193288744



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Călugăreni, Nr. 12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108502	142	Teren neîmprejmuit; împrejmuit cu gard de fier între pct. 20-21-1-2-3-4-5-6-7-8-9, neîmprejmuit între pct. 11-12-13, pe limita clădirii între pct. 9-10-11, 14-15-16-17-18-19-20

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
211002 / 25/08/2025 Act Administrativ nr. 215, din 30/06/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 22364, din 24/07/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 22364, din 24/07/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE - DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 108502 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

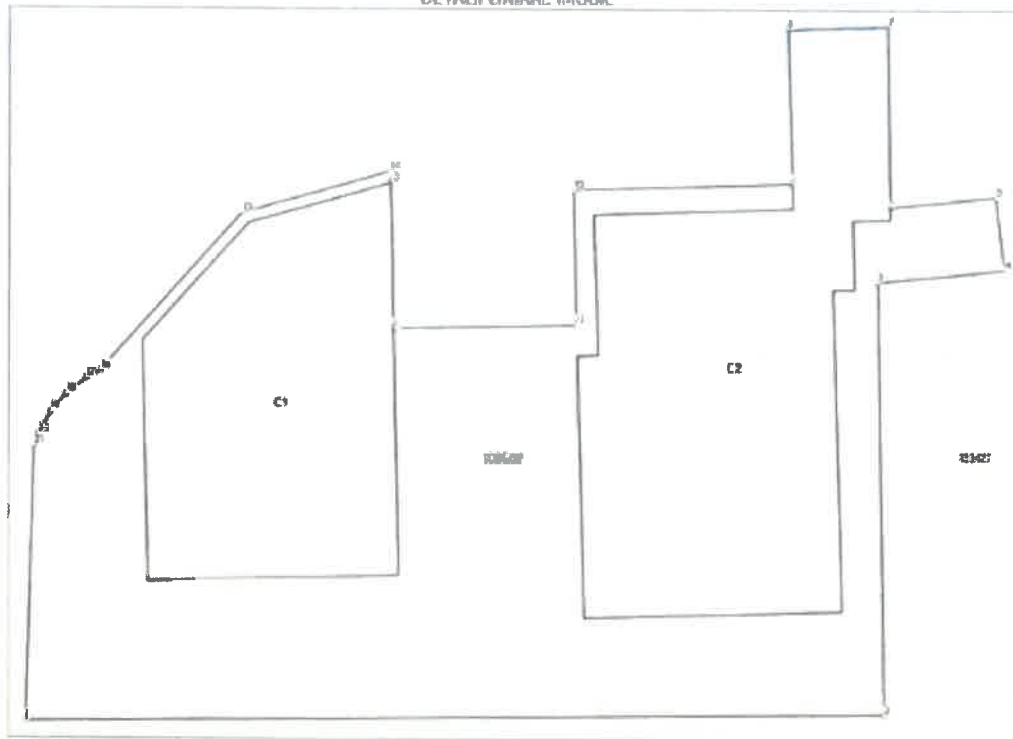
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
108502	142	Împrejmuit cu gard de fier între pct. 20-21-1-2-3-4-5-6-7-8-9, neîmprejmuit între pct. 11-12-13, pe limita dadiri între pct. 9-10-11, 14-15-16-17-18-19-20

* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curti constructii	DA	142	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referințe
A1.1	108502-C1	construcții de locuințe	28,8	Fara acte	S. construita la sol:28,8 mp; S. construita desfasurata:66 mp; Locuinta P+1E
A1.2	108502-C2	construcții de locuințe	40,7	Fara acte	S. construita la sol:40,7 mp; S. construita desfasurata:110 mp; Locuinta P+1E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	15.743	2	3	7.955
3	4	2.355	4	5	1.333

Carte Funciară Nr. 108502 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
5	6	1.969	6	7	3.301
7	8	1.85	8	9	2.831
9	10	3.883	10	11	2.473
11	12	3.35	12	13	2.683
13	14	0.21	14	15	2.826
15	16	3.885	16	17	0.298
17	18	0.474	18	19	0.436
19	20	0.46	20	21	0.237
21	1	5.071			

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

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

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

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

Data soluționării,
20-10-2025

Asistent Registrator,
CARMEN BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătură)

(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>

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare anuale la adresa info@ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Incheiere Nr. 211002 / 25-08-2025



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

Dosarul nr. 211002 / 25-08-2025

INCHEIERE Nr. 211002

Registrator: FLORINA DINUT

Asistent: CARMEN BEATRICE ALBU

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

- Act Administrativ nr.215/30-06-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.22364/24-07-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei. cu documentul de plata:

• pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la

- Imobilul cu nr. cadastral 108502
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE - DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAȘ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108502 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAȘ EFORIE

CRETEANU SORIN VIRGIL

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

Data soluționării,

20-10-2025

Registrator,

FLORINA DINUT

Asistent Registrator,

CARMEN BEATRICE ALBU

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

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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 108502 / UAT Eforie



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

STR MIHAJ VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cerere	211002
Ziua	25
Luna	08
Anul	2025

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 108502 / UAT Eforie**

TEREN Intravilan

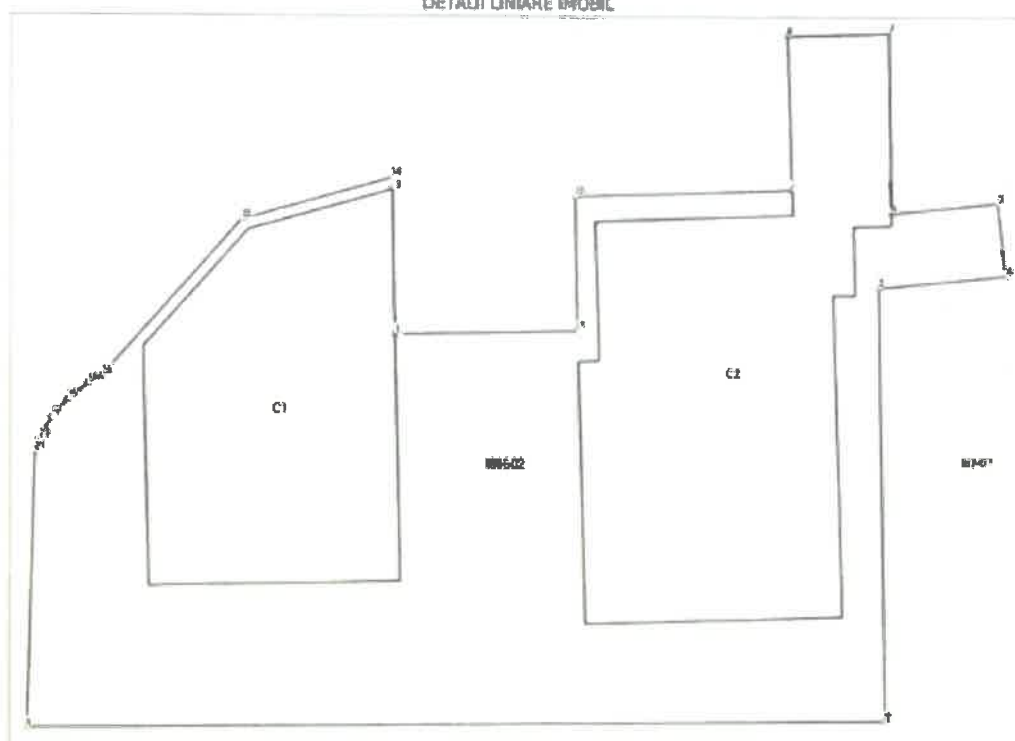
Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str.
Calugăreni, Nr. 12

Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
108502	142	Imprejmuit cu gard de fier între pct. 20-21-1-2-3-4-5-6-7-8-9, neimprejmuit între pct. 11-12-13, pe limita clădiri între pct. 9- 10-11, 14-15-16-17-18-19-20

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108502 / UAT Eforie
încadrare în zonă
scara 1:500*



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

Pagina 2 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108502 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vi	Suprafață (mp)	Tarlat	Parcelă	Observații / Referințe
1	curs construcții	DA	142			
	TOTAL:		142			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108502-C1	construcții de locuințe	20,8	Fara acte	Locuința P+1E
A1.2	108502-C2	construcții de locuințe	40,7	Fara acte	Locuința P+1E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	15.743	2	3	7.955
3	4	2.355	4	5	1.333
5	6	1.969	6	7	3.301
7	8	1.85	8	9	2.831
9	10	3.983	10	11	2.473
11	12	3.35	12	13	2.683
13	14	0.21	14	15	2.826
15	16	3.885	16	17	0.286
17	18	0.474	18	19	0.436
19	20	0.46	20	21	0.237
21	1	5.071			

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 17-10-2025

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

Consilier/Inspector de specialitate.

VASILE VILCULESCU



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108502 Eforie

Nr. cerere **54308**
Ziua **05**
Luna **03**
Anul **2026**

Cod verificare

100202904029



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str. Calugăreni, Nr. 12

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108502	142	Teren neîmprejmuit; împrejmuit cu gard de fier între pct. 20-21-1-2-3-4-5-6-7-8-9, neîmprejmuit între pct. 11-12-13, pe limita clădiri între pct. 9-10-11, 14-15-16-17-18-19-20

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
211002 / 25/08/2025		
Act Administrativ nr. 215, din 30/06/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 22364, din 24/07/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 22364, din 24/07/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

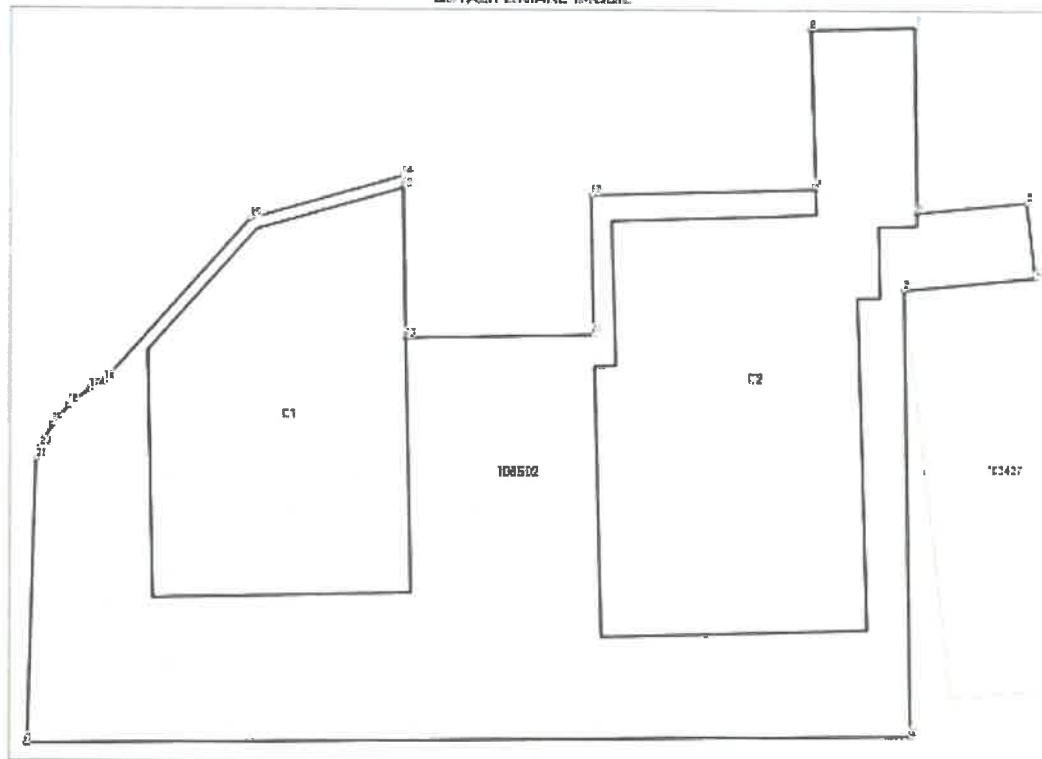
Carte Funciară Nr. 108502 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108502	142	Împrejmuit cu gard de fier între pct. 20-21-1-2-3-4-5-6-7-8-9, neîmprejmuit între pct. 11-12-13, pe limita clădiri între pct. 9-10-11, 14-15-16-17-18-19-20

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	142	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108502-C1	construcții de locuințe	28,8	Fără acte	S. construită la sol: 28,8 mp; S. construită desfășurată: 66 mp; Locuința P+1E
A1.2	108502-C2	construcții de locuințe	40,7	Fără acte	S. construită la sol: 40,7 mp; S. construită desfășurată: 110 mp; Locuința P+1E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.743	2	3	7.955
3	4	2.355	4	5	1.333

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

Pagina 2 din 3

Se poate participa online la adresa spatiuancipiu.ro

Formular de evaluare 1.1

Carte Funciară Nr. 108502 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	1.969	6	7	3.301
7	8	1.85	8	9	2.831
9	10	3.983	10	11	2.473
11	12	3.35	12	13	2.683
13	14	0.21	14	15	2.825
15	16	3.885	16	17	0.286
17	18	0.474	18	19	0.436
19	20	0.46	20	21	0.237
21	1	5.071			

*** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	54309	05-03-2026	05-03-2026	Consultare/Informare

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

Data și ora generării,
05/03/2026, 08:52

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

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

Pagina 3 din 3

Platforma pentru plata online a serviciilor este epay.ancpi.ro

Formatul: pdf, 11 x 17



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 54 din 05.03.2026

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară,

Ca urmare a cererii adresate de ȘERBAN ROBERT-NICOLAE pentru ORAȘUL EFORIE cu sediul în județul Constanța, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 5838 - 2 din 05.03.2026, Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Nord, cod poștal 905350, strada ALEEA CĂLUGĂRENI, nr. 12, identificat prin Cartea funciară 108502 EFORIE, având nr CAD. 108502

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul Localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea UAT ORAȘUL EFORIE conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108502 eliberat sub cerere nr. 54308/05.03.2026.
- Pe teren se află locuințele fără acte corp C1 și C2.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: Se vor respecta prevederile art.59 din legea nr. 422/2001.
 - Interdicții temporare (definitive) de construire: Da, cu excepția intrării în legalitate, alte modificări fără afectarea indicatorilor urbanistici existenți (intervenții la anvelopantă și interior, reparații, consolidare, inclusiv împrejurire); Conform Legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală „curți construcții” conform extrasului de carte funciară nr. 108502 eliberat sub cerere nr. 54308/05.03.2026;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona IIB - zona centrală, conform PUG Eforie și RLU aferent, cu detalieri prin PUZ aprobat cu HCL nr.178/2010.
- UTILIZĂRI ADMISE: dotări de interes general, administrative, turism.
- UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care produc noxe sau zgomot, orice activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Sunt interzise construcțiile cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : maxim 80% ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) : maxim 2,4 ;
- Suprafața terenului : 142 mp conform actelor și din măsurători

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 54 DIN 05.03.2026

Caracteristicile parcelelor (suprafațe, dimensiuni) - nicio parceră nu este construită dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parceră din spate

- Alinamentul terenului față de străzile adiacente se menține
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) - construcțiile principale se vor amplasa pe aliniament sau retrase față de acesta aliniate la cele existente în vecinătate
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi ; este permisă cuplarea la una din limitele laterale a două construcții cu condiția acordului ambilor vecini (zidul comun - Cod Civil) - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Regim de înălțime maxim : (S)+P+2E ,
- Aspectul exterior al construcțiilor : Construcțiile de sub protecția plăcii de beton existente se pot realiza din materiale durabile, iar cele din suprafața trotuarului numai în sistem provizoriu transparent, cu vitraje largi. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 37 : [1] Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; [2] Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor cât și cea pietonală se realizează pe Aleea Călugăreni și pe trotuarele aferente
- Parcăjele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitelor de proprietate
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare)
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
- Împrejurimile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,00 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărma ghimpată, etc.)

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

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

VÂNZARE IMOBIL CU IE 108502 CONFORM HCL NR. 10/30.01.2026

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 54 DIN 05.03.2026

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dozda titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) - D.T.A.C. - C.D.T.O.E. - D.T.A.D.**
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale
☐ canalizare	☐ telefonia
☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d.3) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale: AC (0.5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor); OAR/UAR (0.05% din valoarea lucrărilor); Taxă acord/branșament (18 lei/branșament).

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

PRIMAR,

Robert Nicolae ȘERBAN



SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Eduard FERENCZ

Achitat taxa de **SCUTIT CONFORM COD FISCAL**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **05.03.2026**

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

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

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 34 DIN 05.03.2026



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 3005 din 04.02.2026

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

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

- H.C.L. nr. 167, 168 din 2020;
- H.C.L. nr. 284 din 2023;
- H.C.L. nr. 384, 386, 388 din 2025;
- H.C.L. nr. 7, 8, 9, 10 din 2026.

PRIMAR

Sethan Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMINIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu 2 ex.

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