

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de **150 mp** (147 mp din masuratori) situat in Eforie **Sud, str. Dezrobirii, inscris in cartea funciara nr. 104362**

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar **829** din anexa 1 la HCL nr. 72/28.02.2025
- HCL **168/30.07.2020** prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. **5997** din **06.03.2026 (pozitia 2)** ce stabileste valoarea echitabila de **222** euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie **Sud** de **95** 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 HOTARARE

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. **5997** din **06.03.2026 (pozitia 2)** ce stabileste valoarea echitabila de **222** euro/mp fara T.V.A pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **150 mp** (147 mp din masuratori) situat in Eforie **Sud, str. Dezrobirii, inscris in cartea funciara nr. 104362**.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie **150 mp** (147 mp din masuratori) situat in Eforie **Sud, str. Dezrobirii, inscris in cartea funciara nr. 104362**

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de **222** euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

Daca imobilul constructie aflate pe acest teren este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre **Ozalp S.R.L.**

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

Art. 6. 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. 7. 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





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

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 150 mp (147 mp din masuratori) situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, inscris in cartea funciara nr. 104362

Avand in vedere :

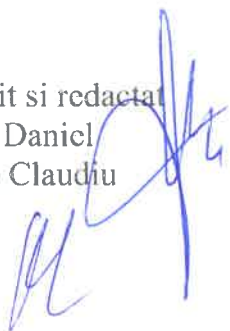
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 829 din anexa 1 la HCL nr. 72/28.02.2025
- HCL 168/30.07.2020 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 5997 din 06.03.2026 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 222 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 150 mp (147 mp din masuratori) situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, inscris in cartea funciara nr. 104362

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 150 mp (147 mp din masuratori) situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, inscris in cartea funciara nr. 104362

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 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 829 din anexa 1 la HCL nr. 72/28.02.2025
- HCL 168/30.07.2020 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 5997 din 06.03.2026 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 222 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 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



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.02.26 / 09.02.2026

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 147 MP DIN MĂS. (150 DIN ACTE)

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOI, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, CF 104326

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 168/30.07.2020

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	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	7
1.8.1. Surse de informații generale	7
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.12. MODELE DE EVALUARE	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	9
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Prevederea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	37
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	39
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	41

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, parcelarea Movila Techirghiol, jud. Constanța, CP 905360, înscrisă în CF 104326, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măs. (150 din acte)**.

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măs. (150 din acte)**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, parcelarea Movila Techirghiol, jud. Constanța, CP 905360, înscrisă în CF 104326, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	222 Euro/m²	1.131 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului 06.02.2026 - 5,0945 Ron/Euro</i>		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, parcelarea Movila Techirghiol, jud. Constanța, CP 905360, înscrisă în CF 104326, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsur. (150 din acte).**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, parcelarea Movila Techirghiol, jud. Constanța, CP 905360, înscrisă în CF 104326, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsur. (150 din acte).**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măsur. (150 din acte)**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

Nu a fost pus la dispoziție extras CF însă conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării, și a temei date, se consideră că asupra imobilului era intabulat un drept de folosință, în favoarea OZALP S.R.L.

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 echitabilă.

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

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

A30.2 Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice

avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

aceleași riscuri ca și cele ale proprietății evaluate. Aceasta este baza abordării prin venit în scopul estimării valorii de piață.

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

10. Introducere

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

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 09.02.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 06.02.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 06.02.2026: 1 Euro = 5,0945 lei

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

Simbol	Denumire	05.02.2026	
EUR 	Euro	5.0945	+0.0002

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 168/30.07.2020

- 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 documentele primite: teren intravilan- cc.

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții, și în HCL 168/30.07.2020. 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 guvernare (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 147 mp din măs. (150 din acte).**

Nu a fost pus la dispoziție extras CF însă conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării, și a temei date, se consideră că asupra imobilului era intabulat un drept de folosință, în favoarea OZALP S.R.L.

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. A se vedea cele menționate la pct. 1.6 și prevederi HCL 168/30.07.2020, 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 SUD

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

ISTORIC

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



Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine de localitatea Techirghiol.

PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată centrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă, preponderent comercial/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, în apropierea falezelor.

Accesul: se realizează din str. Dezrobirii.

Pe str. Dezrobirii traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut; în sezonul estival în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mediu.

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

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

Avantajele zonei sunt amplasarea în apropierea falezelor și distanța mică față de obiectivele principale ale localității.

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 centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Dezrobirii.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și accesul la faleză; circulația auto este de nivel mediu în sezonul estival și scăzută în extrasezon.

Vecinătățile terenului sunt: *conform actelor anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servitutii sau restricții, conform actelor anexate.

Zona de amplasament a terenului este în principal comercial/turistică.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 147 mp din măs. (150 din acte).**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la str. Dezrobirii.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană centrală a loc. Eforie Sud, zonă preponderent comercial/turistică dar și rezidențială.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale și locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută în extrasezon, medie (trafic auto) pe perioada sezonului estival).

- Terenul este ocupat de construcții ce nu fac obiectul prezentei evaluări.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă preponderent comercial/turistică, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. Dezrobirii, parcelarea Movila Techirghiol
Amplasare	Eforie Sud/ Zona Faleză/Cazino
Suprafața (mp)	147 mp din măs. (150 mp din acte)
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Dezrobirii
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității, în apropierea falezei
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU - teren ocupat de construcții
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	147	2.000	606	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	209,50	206,27	199,83	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICTII 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	nepărținitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	2 luni	7 luni	4 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. Dezrobirii	Eforie Sud, zona str. Faleză - IC Brătianu	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. M. Eminescu	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	147	2.000	606	600	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ o deschidere cca. 11 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 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 Loc. Eforie Sud există o ofertă medie de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte și prezentate în anexă).

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 200 și 300 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 147 mp din măsur. (150 din acte) situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, parcelarea Movila Techirghiol, jud. Constanța, CP 905360, înscris în CF 104326, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chirilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții comerciale (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, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Explicarea 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 5% deoarece necesită sunt necesare cheltuieli de demolare, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece sunt necesare cheltuieli de demolare, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 2 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este oferită acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Dezrobirii. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona str. Faleza - IC Brătianu, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 20% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. M. Eminescu, amplasament mai slab 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 147. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 7,4% deoarece are suprafața de 2000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1,8% deoarece are suprafața de 606 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,8% deoarece are suprafața de 600 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile asfaltate. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ o deschidere cca. 11 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -7% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 14,8 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% deoarece are forma regulată/ dd.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	222 Euro/m ²	1.131 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 a putut fi aplicată (lipsă date de piață, AC).

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 a putut fi aplicată (lipsă date de piață, suficiente date pentru aplicarea CD).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	222 Euro/m ²	1.131 Ron/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 147 mp din măsur. (150 din acte), situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, parcelarea Movila Techirghiol, jud. Constanța, CP 905360, înscrisă în CF 104326, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	222 Euro/m ²	1.131 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 06.02.2026 - 5,0945 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)	147,00	2.000	606	600
preț ofertă/vânzare (€/mp)		209,50	206,27	199,83
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-21,0	-20,6	-20,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		188,55	185,64	179,85
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)		188,55	185,64	179,85
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)		188,55	185,64	179,85
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)		188,55	185,64	179,85
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)		188,55	185,64	179,85
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	sunt necesare cheltuieli de demolare	sunt necesare cheltuieli de demolare	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		5,0%	1,3%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		10,0	2,5	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		198,55	188,12	179,85
6. CONDIȚII DE PIATĂ	curente	2 luni	7 luni	4 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	1,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	1,9	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		198,55	190,00	179,85
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES, str. Dezrobirii	Eforie Sud, zona str. Faleza - IC Brătianu	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. M. Eminescu
comparativ cu subiectul	central	mai slab	mai slab	mai slab
quantum ajustare (%)		5,0%	15,0%	20,0%
quantum ajustare (€/mp)		9,9	28,5	36,0
PREȚ AJUSTAT €/mp		208,5	218,5	215,8
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	147,00	2.000,00	606,00	600,00
Diferență suprafață		1853,0	459,0	453,0
quantum ajustare (€/mp)		14,7	3,5	3,3
quantum ajustare (%)		7%	2%	2%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	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 limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ o deschidere cca. 11 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 ml	regulată/ dd
quantum ajustare (%)		-7,00%	0,00%	-7,00%
quantum ajustare (€/mp)		-14	0	-13
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0,4%	2%	-5%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0,82	3,49	-9,33
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		209,30	221,99	206,49
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	209,30	222,00	206,50
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	48,5 €	36,3 €	51,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	25,75%	19,58%	28,81%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU :	222 €			
VALOARE DE PIATĂ TOTALĂ (EURO) :	32.634 €			
VALOARE DE PIATĂ TOTALĂ (LEI) :	166.254 lei			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Sud, zona str. IC Bratianu – str Faleza	2.000	419.00	210	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-construcție-demolabila-419000euro-IDFJvQ	decembrie 2025
2	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 86	606	125.000	206,3	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910	iulie 2025
3	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	octombrie 2025
4	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM	octombrie 2025
5	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	50.000	149,25	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	martie 2025
6	ES, Str. Carmen Șilva, la 200 ml de mare	300	88.000	293	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn	octombrie 2025
7	ES – str Transilvaniei (la 270 m de mare)	380	70.000	184	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html	mai 2025
8	Eforie Sud, str. Munteniei	600	157000	261,67	https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfoiw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7	mai 2025

Comparabila 1

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



Teren Eforie Sud 2000mp cu constructie demolabila 419000euro

419 000 € 210 €/m²

Euro Land

Euro Land

Eforie, Constanta

0744 188 877

Teren de vânzare

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

Descriere

Eforie Sud Faleza teren in folosinta in suprafata de 2000mp situat pe colt, cu o constructie demolabila in suprafata de 1000mp cu drum de acces direct din faleza si o strada alaturat.

Imobilul se afla in centrul statiunii in Zona Turistica

Pret 419000euro+2% comision agentie

ID: 9946464

 **Raportează**

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910>

Teren intravilan de vanzare in Eforie Sud - 606 mp, cu casa demolabila

125.000 €

206,22 €/mp

Eforie Sud - Judetul Constanta [Vezi Harta](#)

Rata de la 2.874 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 606 mp
Tip: Construcție

Florin Brăsoveanu
Expert Estate Agent
Topia Top Estate

0720784738
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Teren intravilan de vanzare in Eforie Sud - 606 mp, cu casa demolabila ! Ideal pentru casa de vacanta, locuinta permanenta sau investitie

Locatie : Strada DR. Cantacuzino 86 .

Deschidere : 14,8

Pret: 143.000 Euro

Descriere :

Va propunem spre vanzare un teren intravilan situat in Eforie Sud, cu o suprafata generoasa de 606 metri patrati. Pe teren se afla o casa demolabila, ceea ce ofera viitorului proprietar libertatea de a construi dupa propriile dorinte.

Aceasta proprietate reprezinta o achizitie excelenta atat pentru construirea unei case de vacanta sau a unei locuinte permanente, cat si ca investitie pe termen lung, in contextul dezvoltarii continue a zonei de litoral.

In plus, actualul proprietar detine un proiect pentru constructia unei pensiuni, care poate fi oferit cu titlu gratuit noului proprietar, in cazul in care acesta doreste sa valorifice potentialul turistic al zonei.

Locatia linistita si apropierea de mare fac din aceasta proprietate o oportunitate rara in Eforie Sud.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati!

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X4K013058

Actualizat în: 17 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

14.8 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție

Construcție demolabilă

La șosea

Acces auto

Teren împrejmuit

Vecinătăți:

Marea Neagra.

Comparabila 3

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



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

119 900 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

0744 188 877

Teren de vânzare

600m²

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

Descriere

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

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

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

Zona ultracentrala.

Pret 119900euro+2% comision agentie

Mai puțin ^

ID: 9015043

 **Raportează**

Alte oferte:

4.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM.html>



Teren Eforie Sud 600mp la 100m de faleza

120 000 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

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

Descriere

Teren Eforie Sud 600mp, deschidere 15m la strada asfaltata, toate utilitatile, apa si canalizare pe teren, gaze la strada, situat la doar 100m de faleza ultracentral.

Terenul are efectuat si un proiect P+2 format din 20 camere cu bai, si 3 apartamente (costul proiectului 30.000 euro) care se vinde fara nici un cost o data cu terenul!

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin ^

ID 596612

Raportează

5.
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204>

EFORIE SUD

Eforie Sud | Arhitect | Construcție | Vezi Harta

1461,25 C + mp

50.000 €

Rata de la 1109 RON/lună [simulează credit](#)



Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului

[Raportează anunț](#)

marius
agent
Dorian Imobiliare

0723034848
0723206574

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Descriere

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

Specificații

ID anunț: X90103011

Actualizat în: 22.01.2025

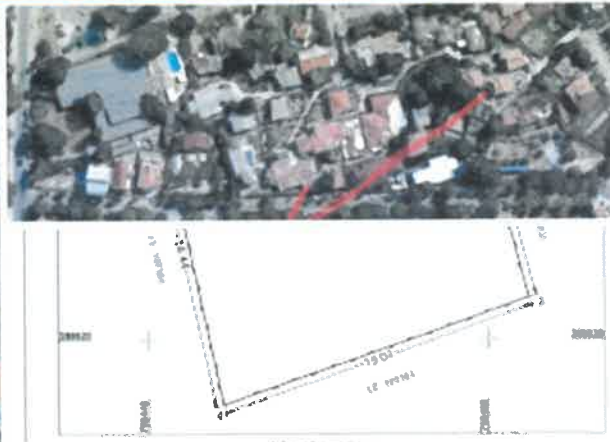
Suprafață teren:	335 mp	Front stradal:	10 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan		

COMISION

2%

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn>



Teren Eforie Sud 300mp la 200m de faleza

88 000 € 293 €/m²

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	300 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud, ultracentral la doar 200m de faleza, 300mp proprietate, deschidere pe colt de 14m / 18m la strada Carmen Silva , in spatele hotelului Flamingo ! Toate utilitatile la strada, inclusiv gaze. Ideal pensiune sau minihotel !

Va asteptam pa vizionare !

COMISION AGENTIE 5%

ID: 8858769

 **Raportează**

7.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html>

Teren Eforie Sud 100m de mare

70 000 EUR

Constanța, Eforie Sud
Văzi pe hartă

Valabil din 5/26/2025 9 31:20 AM



Telefon validat



Van

Vezi toate anunțurile

0723304800

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafața 360m², deschidere pe două străzi, 20 19m.
Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, apă, canal

▶ [Vezi detaliile pe romimo.ro](#)

👁️ Vizualizări: 696

📄 Raportează

8.

<https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfojw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



Indicativ introdus
44,0208128.050562

PRIVAT



Catalin
Pe OLX din februarie 2019
Activ pe 12 mai 2025

Trimite mesaj

072 451 6858

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Eforie Sud,
Constanța

la 15 km de mare



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 13 mai 2025



Eforie Sud.Vand teren intravilan Eforie Sud 100m de mare

157 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan, 600 mp, 15x40 m, gaz si electricitate, apa si canalizare la 50 m, strada Munteniei.

Liber de sarcini.

P+2+M(20% din etajul construit).

Fara obligativitate de a construi la calcan.

Gard din beton pe 3 laturi.

Posibilitate constructie cu scop turistic, sau casa de vacanta, fiind o zona foarte linistita.

ID: 227439876

Vizualizări: 3771



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Dezrobirii, parcelare Movila Techirghiol, in suprafata de 150 mp din acte (147 mp din masuratori)

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Prevederile art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.145/31.07.2019, art.2 si art.3 lit.a, art.4 alin.5 din anexa nr.2 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile, proprietate privata a Orasului Eforie,
- HCL nr.38/2020 privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, numar de inventar 829,
- Cererea de cumparare nr.33446/20.12.2019 depusa de SC Ozalp SRL, prin administrator Hagimurat Ejder, pentru terenul in suprafata de 150 mp,
- Extras de carte funciara pentru imobilul teren in suprafata de 127 mp, numar cadastral 503, numar Carte funciara 103910 (nr.CF vechi 203),
- Extras de carte funciara pentru imobilul teren in suprafata de 150 mp din acte (147 mp din masuratori), cu numar cadastral 462, numar Carte funciara 104362 (nr.CF vechi 201 speciala),
- Fisa corpului de proprietate pentru imobil teren si constructive, inscrisa in Cartea funciara nr.104362-C1,
- Contract de concesiune nr.163/21.11.1995, Autorizatiile de construire nr.139/11.06.1997 si nr.82/25.06.1998, Proces verbal de receptie finala nr.6173/24.06.1999.

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,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 – Se aproba oportunitatea vanzarii directe a terenului situat in localitatea Eforie Sud, strada Dezrobirii, fara lotizare, parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata de 150 mp din acte (147 mp din masuratori), avand numar cadastral 462 si inscris in Cartea funciara 104326.

Art.2 – Terenul are destinatia conform zonei urbanistice VIIA din PUG Oras Eforie.

Art.3 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul Orasului Eforie.

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979
www.primariacforie.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art.4 – Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija Secretarului General al Orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de13..... voturi “pentru”,-... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 30.07.2020

Nr. 168

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
TODE ANTONELA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979
www.primariaeforie.ro



Încheiere Nr. 327547 / 03-12-2025



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

Dosarul nr. 327547 / 03-12-2025

INCHEIERE Nr. 327547

Registrator: MADALINA IONESCU

Asistent: ANCA-MIHAELA BUTUC

Asupra cererii introduse de SC OZALP privind Notare in cartea funciara, in baza:

- Somatie nr.209/2012/02-12-2025 emis de BEJ OANA SILVIU;
- Act Administrativ nr.209/2012/25-09-2025 emis de BEJ OANA SILVIU;

tariful achitat in suma de 75 lei, cu documentul de plata:

- Dovada plata card online nr.38335/03-12-2025 in suma de 75
- pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 462-C1, inscris in cartea funciara 104362-C1 UAT Eforie avand proprietarii: SC OZALP SRL in cota de 1/1 de sub B.1;
- se radiaza de sub C.1 somatia emisa la data de 27.09.2013 in dosar de executare nr 209 / 2012 de BEJ OANA SILVIU asupra A1.1 sub C.6 din cartea funciara 104362-C1 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

OANĂ SILVIU
SC OZALP

*) 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,

09-12-2025

Registrator,

MADALINA IONESCU

Asistent Registrator,

ANCA-MIHAELA BUTUC

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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



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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104362-C1 Eforie

Nr. cerere **327547**

Ziua **03**

Luna **12**

Anul **2023**

Cod verificare

100198029196



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 1022

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 462-C1	Jud. Constanța, UAT Eforie. Loc. Eforie Sud, Str Dezrobirii	anexa spațiu comercial P+1E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13710 / 23/09/2002	
Autorizație De Construcție Pentru Executări De Lucrări nr. 82, din 25/06/1998 (proces verbal de recepție finală 6173/24.06.1999);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) SC OZALP SRL	
OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 1022)	
B2 se înscrie dreptul de folosință asupra terenului în sup de 150 mp	A1
OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 1022)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 104362-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 462-C1	construcții anexă	-	Cu acte în CF propriu	anexa spațiu comercial P+1E

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.38335/03-12-2025 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

05-12-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
ANCA-MIHAELA BUTUC

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă 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.ancpl.ro>

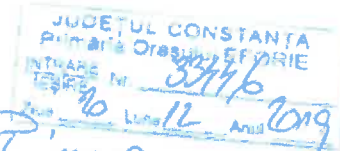
Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagină 2 din 2

epay.ancpl.ro

Handwritten notes:
 P. Negrea
 Să prezinte
 plan
 depunut
 pe 13.01.2020
 JH

Handwritten: Manu



Handwritten: Domnule Primar,

Handwritten: Subsemnatul Hagimurat E. din
 administrator al S.C. OZALP SRL cu
 sediul în loc. Eforie Sud, str. Dezrobirii
 nr. 6 prin prezenta vă rog să aproba-
 te cumpărarea terenului în scopul
 de 150,00 mp. detinut în baza contractu-
 lui de concesiune nr. 163/21.11.1995.



Handwritten: Domnului Primar
 al orașului Eforie

PLATFORMA TERASA

ROMANIA



JUDETUL CONSTANTA

PRIMARIA

MUNICIPIUL

ORASULUI

COMUNEI

EFORIE

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 139 din 11.06 1997

Emisare a cererii adresate de S.C. CRAP SRL

In judetul CONSTANTA municipiul EFORIE
orasul EFORIE SUD cod postal 8014 strada AGRICOLA
sc. sc. etaj ap. inregistrata la nr. 2213 din 18.05 1997

In baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor si
masuri pentru realizarea locuintelor, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRABILOR DE EXTINDERE SPATIU EXISTENT CU
REASA

VALOARE DE 2400.000 lei COD 0000000000

Imobilul situat in municipiul EFORIE sectorul EFORIE SUD
orasul EFORIE SUD comuna EFORIE SUD satul EFORIE SUD

cod postal 8014 strada DEZROBIRII nr. 1

la cad. strala 1 numărul topografic al parcelei 1

carte funciara 1

In urmatoarele conditii:

1) Valoarea lucrarilor se stabileste pe baza declaratiei solicitantului inregistrata in cererea pentru eliberarea

autorizatiei de construire,

pentru locuintele proprietate personala si casele de vacanta subventionate din bugetul statului potrivit

art. 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrarilor se stabileste de unitatea finantatoare, entelor solicitant

autorizatiei de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire in termen de 15 zile de la data expirarii

termenului de executare stabilit prin autorizatia de construire, in functie de valoarea rezultata.

Proiectul lucrărilor gr. *) 14/1997
 Municipiul Eforie Sud cu sediul în județul Constanța
 orașul Eforie Sud sectorul Eforie Sud
 comuna Eforie Sud satul Eforie Sud
 cod postal 8211 strada Agaricilor nr. 3

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 6 LUNI
 PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ* 12 ZILE DE LA DATA

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări aplicarea prevederilor legii.

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT ȘEF
 TEHNICIAN URBANISM ȘI
 AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizație în valoare de 24000 lei a fost achitată de
 chitanței nr. EV 483281 din 07 1997

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 19.06
 însoțită de 1 exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare

PRELUNGIT VALABILITATEA CU LUNI
 ZILE.

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT ȘEF
 TEHNICIAN URBANISM ȘI
 AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității 1997
 Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din 1997
 Transmis solicitantului la data de 1997 direct
 prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor date începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 de zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor însoțite cu executarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramică etc.) să ia măsuri de pază și să anunțe imediat comitetul științific.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului înconjurător, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la materialele care nu se pot reutiliza sau valorifica, rămase în urma construirii și să destăințeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

CONSTRUCŢI'E TERASA

ROMÂNIA



JUDETUL CONSTANTA

PRIMĂRIA

~~MUNICIPIULUI~~
ORĂȘULUI
~~COMITETUL~~

EFFORT

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 12 din 25.06. 1998

la cererea adresată de SC. OZALP SRL

in județul CONSTANTA orașul ETRIE
comuna ETRIE cod postal 8714 strada AGRICOLA

bloc _____ sc. _____ etaj _____ ap. _____ înregistrată la nr. 5010 din 24.06 199 8

...prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru

AUTORIZEAȚĂ:

DEPUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE ANEXĂ P+IE
TERASA EXISTENTĂ. MONTARE FIRMĂ LUMINOASĂ.

[illegible]

Municipiul situat în municipiul EFORIE Sud.
 orașul 87/14 EFORIE
 comuna strada DEZMORȘIRII nr. —
 satul — numărul topografic al parcelei —

În următoarele condiții:

Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit art. 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare anterior solicitării autorizației de construire.

Beneficiarul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizatia de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor nr. *) 24/1998
MARPAH FELIN cu sediul în județul CONSTANȚA
 municipiul EFORIE sectorul
 orașul EFORIE satul
 comuna EFORIE str. AGRICOLA
 cod poștal 8214 nr. 3

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 2 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII
~~ZILE~~

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conștientizarea prevederilor legii.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizație în valoare de 600.000 lei a fost achitată conform
 chitanței nr. 4471771 din 15.06. 1998
 Prezentă autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 01.07. 1998
 însoțită de 1 exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre

neschimbare.
 PRELUNGIT VALABILITATEA CU _____ LUNI
 _____ ZILE

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității _____ 199 _____
 Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____ 199 _____
 Transmis solicitantului la data de _____ 199 _____ direct
prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspectoriei de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor înscrise în autorizație.
4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat organismul de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în termenul stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data eliberării

CONSTRUCȚIE TERASA

6123/24.06.1999

fost elaborat de

nr. 3

ELIBERARE

și din prezenta

mări conform

SI RIU

tată conform

199

vizate spre

SI ULUI

199

circulație

autoturism

imbarcați

privilegiu

documente

trile, și a

comunicare

valabilitate

la fațadă

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE TERASA

Nr. _____ din _____

privind lucrarea CONSTRUCȚIE ANEXA P+1 E

LA TERASA EXISTENȚA MONTARE FIRMA
LUMINOASA

autorizată cu nr. 82 din 25.06.1998, cu valabilitate
până la 25.06.1999, dbr

1. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în inter
velul _____, fiind formată din:

Proiectant NAȘIPAI FELIN

Constructor SC. OZAW FRE

Investitor SC. OZAW FRE

2. Au mai participat la recepție:

Delegat administrație publică locală _____

(calitatea)

3. Comisia de recepție în urma examinării lucrării și a
documentelor a constatat următoarele: _____

4. În baza constatărilor făcute, comisia de recepție propu-
ne _____

5. Prezentul proces-verbal, conținând 1 file, și
anexe numerotate, cu un total de _____ file, a fost încheiat astăzi
la adresa _____
în _____ exemplare.

COMISIA DE RECEPȚIE

Proiectant NAȘIPAI FELIN

Constructor SC. OZAW FRE

Investitor SC. OZAW FRE

Delegat Ad.P.L. DAMIENOV

Semnatura

PROIECTARE

1998/95

1998/95

1998/95

1998/95

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizația de _____

Nr. 82 din 25.06.96

anexat

Nr. 8917/25.11.1996

CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 163

Incheiat în Eforie Sud la data de 21. nov. 1996.

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul în Eforie Sud, st Progresului nr.1, avind contul nr.212202304617794 deschis la Trezoreria Finantelor Publice Eforie, reprezentată prin dl. Primar Cosma Mihail și dl. Jr. Beca Gheorghe, avind calitatea de concedent numi in continuare partea "intii" pe de o parte și S.C. "OZALP" S.R.L. reprezentată prin MAGNURAT EDE cu sediul în EFORIE SUD str. AGRICOLA nr. 3 avind contul n r. 401000197000 deschis la S. ION TIRIAC "C" și inregistrat la Camera de Comerț cu nr. 713/629/1993 CP 3250716 avind calitatea de concesionar și numită in continuare partea a "dous".

In temeiul Legii nr.125/1996 art.5, alin. "b", Hotărîrii Consiliului Local Eforie nr. 71/96 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie SUD, str. DEZROBIRII nr. 150 mp., așa cum rezultă din planul de situație anexat avind următoarea vecinătate:

- N - PROPRIETATE PRIVATA
- S - TEREN CONS. LOCAL EFORIE
- E - STR. DEZROBIRII
- V - TEREN CONS. LOCAL EFORIE

Art.2. Terehul precizat la art.1 se predă de către parte "intii" (concedent) către partea a "dous" (concesionar) pe bază de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectului de investiție în conformitate cu Hotărîrea Consiliului Local nr. 71/31 octombrie 1996 ce este parte integrantă a prezentului contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata concesiunii este de 25 ani începînd cu data predării-primirii terenului, conform Hotărîrii Consiliului Local Eforie nr. 71 din 31 octombrie 1996.

Art.4. Partea "intii" (concedentul) va comunica părții a "dous" (concesionarul) cu doi ani înaintea de înasterea concesiunii punctul său de vedere asupra concesiunii.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art.5. Prețul concesiunii este de 1.200.000 lei/an, așa cum a rezultat din oferta prezentată de partea a doua în cadrul...

- 2 -

licitației publice din _____ de 8.000 lei/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului concesionat de 150 mp.

Art.6. Prețul concesiunii prevăzut la art.5 va fi indexat anual cu rata inflației.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.7. Sumele prevăzute la art.5 se vor plăti prin dispoziție de plată în contul părții întâi nr.212202304617794 deschis la Trezoreria Finanțelor Publice Eforie sau la Circumscripția Fiscală Eforie, până la data de 30 septembrie ale fiecărui an.

Eventualele reglementări cu privire la indexarea datorate ratei de inflație se va face odată cu achitarea taxei anuale a concesiunii.

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

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.9. Concesiunea poate înceta prin:

9.a. - retragere;

9.b. - renunțare;

9.c. - răscumpărare.

9.a. Încetarea concesiunii prin retragere.

9.a.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situație în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

9.a.2. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor.

9.a.3. Concedentul poate rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile în acest interval.

9.b. Încetarea concesiunii prin renunțare

9.b.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentanții concesionarului care împreună cu reprezentanții concedentului vor hotărî asupra continuării sau încetării concesiunii.

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

obligatiile,

9.b.3. Aparitia si incetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezent părților.

9.b.4. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligatiilor părților de decalază în consecință perioada corespunzătoare acesteia cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru înzărirea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicării va suporta irrevocabil consecințele cazului de forță majoră, cît și îndeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

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

9.c. Incetarea concesiunii prin răscumpărare

9.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi răscumpărată, concidentul asigurînd despăgubiri corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie adekvată, efectivă și peo. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărîre de guvern.

9.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării urmează a se adresa instanței.

Art. 10. În cazul în care partea a doua nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici un fel de pretenție din partea concesionarului.

Art. 11. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art. 9 și 10 concesionarul are obligatia:

a) să predea părții întii documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiție ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul concesionat;

b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligatii față de terți sau dobîndește dreptul în legătură cu exploatarea bunului pe clauză prin care partea întii se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute;

c) să prezinte părții întii toate actele în curs de executare pentru care aceasta să-și poată exercita opțiunea.

...//...

16

- 4 -

d) - să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice sau juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza sau s-a realizat pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin partea întâi în cazul în care va hotărâ astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respectiv e.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.12. Partea întâi are obligația și dreptul;

12.1) Partea întâi are dreptul ca prin împuternicirile săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul care se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și îndosărirea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

12.2) Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației conform prevederilor art.10 de mai sus.

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

Art.13. Partea a doua are obligația;

13.1) să respecte întocmai prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 2/96.

13.2) să realizeze lucrările de investiții numai pe baza autorizației de construire eliberată de cel în drept, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii 50/1991.

13.3) să obțină avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune.

13.4) să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect să se execute pe cheltuielile exclusivă a părții a doua.

VIII. LITIGII

Art.14. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

- 5 -

Art.15. Pe toată durata concesiunii partea întâi (concedentul și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.16. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul părților.

Art.17. Caietul de sarcini și procesul-verbal de predare-primire al terenului fac parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din EFORIE SUD zona "CAZINO" lot _____ s-a încheiat în 3 (trei) exemplare câte unul pentru fiecare parte și unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCEDENT,

P R I M A R,

Ing. Mihail Cosma

SECRETAR

Jr. Gheorghe Bogdan

CONCESIONAR,

S.C. "OZALP" SRL

reprezentată prin

HAGIMURAT EJDAR.

INSPECTOR I,

Gheorghe Bogdan



PROCES VERBAL de predare - primire

Incheiat astazi 01. APRILIE 1997.

Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului in suprafata de 277.00 mp din parcelarea lot nr. — situat in Eforie SUD, teren CONCESIONAT DE S.C. OZALP S.R.L. CONFORM:
CONTRACT NR. 140 DIN 18.04.1995 SUPRAFATA 127.00 MP
CONTRACT NR. 163 DIN 21.11.1996 SUPRAFATA 150.00 MP.

La predarea - primirea terenului au participat:

- din partea Consiliului Local Eforie - d-nul Marius Jifcu si d-nul Gheorghe

Dogaru;

- din partea beneficiarului DL. HAGIMURAT EIDER

- din partea proiectantului autorizat - S.C. DAN CRIS UNIC S.R.L., d-nul Stefan

Bordea.

Terenul predat are urmatoarele vecinatati conform planului de situatie anexat, astfel:

- la NORD cu TEREN PROPRIETATE PARTICULARA
- la SUD cu TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE
- la EST cu STRADA DEZROBIRII
- la VEST cu TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE

Drept pentru care am incheiat acest proces - verbal in 3 (trei) exemplare, cite unul pentru fiecare parte.

Am predat

din partea CONS. LOCAL EFORIE

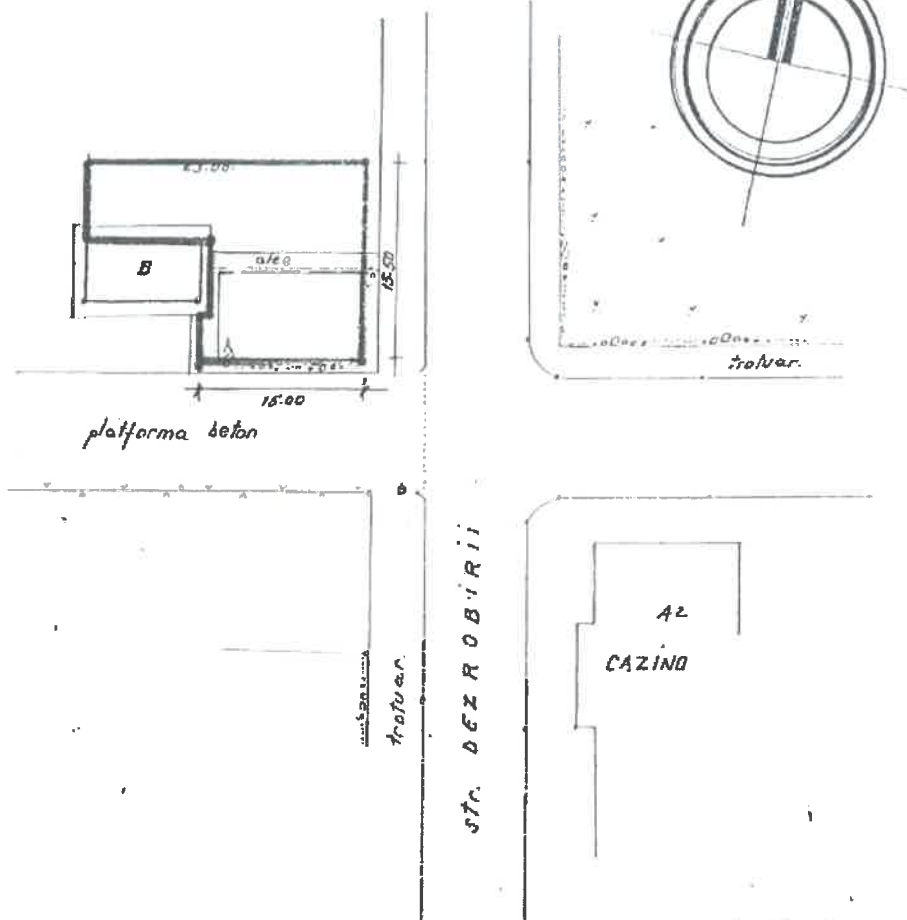
Inspectori UATDCTI
Marius Jifcu
Gheorghe Dogaru

Am primit,



18

EFORIE SUD
PLAN DE SITUATIE K. 1:500



CONSTRUCȚII EXISTENTE

STRĂZI ȘI ALEI EXISTENTE

TEREN CONCESIONAT DE S.C. OZALP. S.R.L.

CONF. CONTRACT NR. 140 DIN 18 APR. 1995 SUPRAFAȚA 127.00 MP

CONF. CONTRACT NR. 163 DIN 21 NOI. 1995 SUPRAFAȚA 150.00 MP

TOTAL SUPRAFAȚA 277.00 MP.



SOCIETATEA COMERCIALĂ	
DAN CRIST	
S.C. DAN CRIST ŪNIC S.R.L.	
STR. BOGDAN VODA NR. 19, EFORIE NORD	
PROIECT	
BENEFICIAR	CONSILIUL LOCAL EFORIE
INTOCMIT	ST. JORDEA
VERIFICAT	ST. JORDEA
DESEINAT	ST. JORDEA
SCALA	1:500

19

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII

JUDETUL CONSTANTA
TERITORIUL ADMINISTRATIV : EFORIE
COD SIRUTA: 60464
COD INTRAVILAN : 3
SCHITA BUNULUI IMOBIL

ANEXA
SECTIUNE PLAN/NOMENCLATUR 1022 - 01
NR. SECTOR CADASTRAL
NR. CADASTRAL AL BUNULUI IMOBIL : 462
NR. CARTE FUNCIARA

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. PARCELA	CATEGORIA DE FOLOSINTA	COD GRUPA DESTINATIE	SUPRAFATA DIN MASURATORI (mp.)	CLASA DE CALITATE	ZONA IN CADRUL LOCALITATII	MENTIUNI
1	2	3	4	5	6	7
1	Cc	TOI	147.05			
TOTAL			147.05			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. CORP CLADIRE / CONSTRUCTIE	DENUMIRE	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp.)	COD GRUPA DESTINATIE	MENTIUNI
1	2	3	4	5
CI	ANEXA SPATIU COMERCIAL	46.16	CCOM	P+1E
TOTAL			46.16	

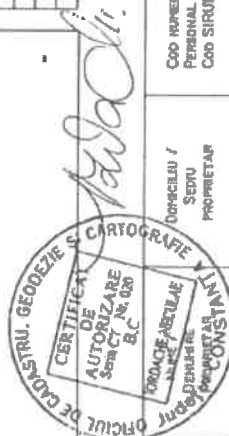
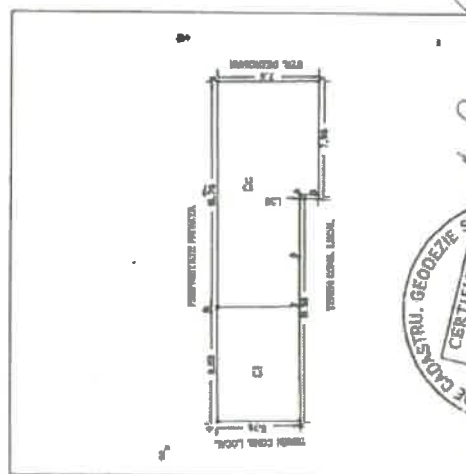
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. CRT.	TITUL ACTULUI DE PROPRIETATE, NR. SI DATA INREGISTRARI / ELIBERARII	COD INFERIC PERSONAL / COD SIRGUS	DOMICILIUL / SEDIU PROPRIETAR	SUPRAFATA DIN ACT (mp.)		MODUL DE DETINERE TEREN / CONSTRUCTIE		MENTIUNI
				TEREN	CONSTRUCTIE	EXCLUSIV	NOVI-ZINE	
1	5	6	7	8	9	10	11	
1	CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 10372/11.09.96, INCHEIAT CU PRIMARIA EFORIE NR. 82/25.05.1996, ELIBERATA DE PRIMARIA EFORIE	131081179	STR. AGRICOLA NR. 3A, LOC. EFORIE SUD, JUDE. CONSTANTA	150.00	-	150.00		TEREN CONCESIONAT

DATA: DECEMBRIE, 2001

VERIFICAT. ZONTA GRETA

INTOCBIT : IORDACHE NECULAE



Plan de situatie

Scara 1:200

Beneficiar : Orasul Eforie

Adresa Imobilului:

Localitatea Eforie Sud , Strada Dezrobirii FN

UAT: Eforie

Inventar de coordonate Stereo 70

pentru Imobil cu Nr. Cad 462 si CF 201sp - IE: 104326

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

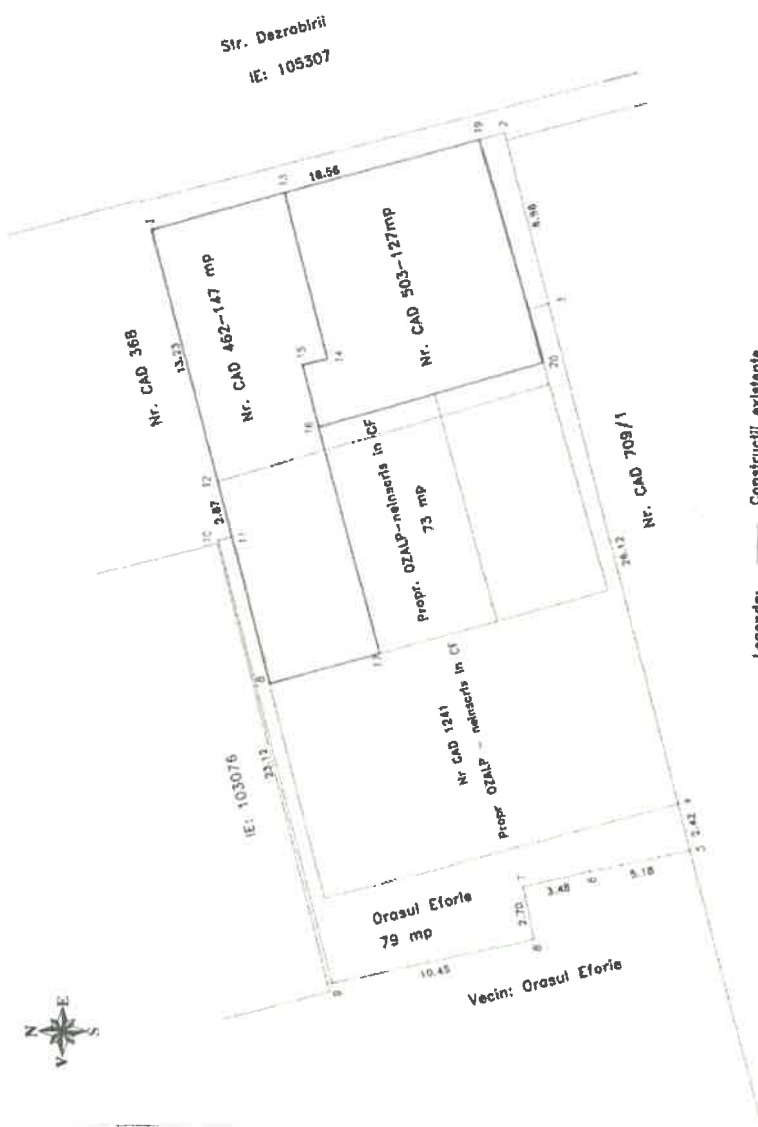
Suprafata imobil din masuratori S = 147 mp /150 mp din acte;

Inventar de coordonate Stereo 70

Imobil cu Nr. Cad 503 si CF 203 - IE: 103910

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

Suprafata imobil din masuratori S = 127 mp /127 mp din acte;



Legenda:

- Constructii existente
- Imobile propr. Oras Eforie - Inscris in Cartea Funciara
- Imobile propr. S.C. OZALP S.R.L. - nainscris in Cartea Funciara
- Imobile propr. Oras Eforie - nainscris in Cartea Funciara



Executant: PFA Borcea Stefan

Plan de situație

Scara 1:200

Beneficiar : S.C. OZALP S.R.L.

Orasul Eforie

Adresa Imobilului:

Localitatea Eforie Sud , Strada Dezrobirii FN

UAT: Eforie

Sistem de proiectie Stereo 70

Nr. Pkt.	Declina polara coord.	Coord. X (m)	Coord. Y (m)	Altimetru (m)
1	128°29'47.0	782501.601	18 542	
2	128°29'47.0	782501.601	18 542	
3	128°29'47.0	782501.601	18 542	
4	128°29'47.0	782501.601	18 542	
5	128°29'47.0	782501.601	18 542	
6	128°29'47.0	782501.601	18 542	
7	128°29'47.0	782501.601	18 542	
8	128°29'47.0	782501.601	18 542	
9	128°29'47.0	782501.601	18 542	
10	128°29'47.0	782501.601	18 542	
11	128°29'47.0	782501.601	18 542	
12	128°29'47.0	782501.601	18 542	

Suprafata teren masurata S = 728 mp

Suprafata construita C1 S = 227 mp

Suprafata construita C2 S = 189 mp

Nota : imobilul (teren) este compus din:

1. Imobil cu Nr. Cad 462 si CF 201ap - IE: 104328

S = 147 mp din masuratori /150 mp din acte;

2. Imobil cu Nr. Cad 503 si CF 203 - IE: 103910

S = 127 mp din masuratori /127 mp din acte;

3. Imobil fara Nr. Cad , fara CF - propr. S.C. OZALP S.R.L.

S = 73 mp - conform Act de Vanzare-Cumparare 6128/19.04.2002

4. Imobil cu Nr. Cad 1241, fara CF - propr. S.C. OZALP S.R.L.

S = 302 mp - conform Act de Vanzare-Cumparare 3014.01.2004

5. Imobil fara Nr. Cad , fara CF - propr. Oras Eforie

S = 79 mp - conform masuratori



Executant: PFA Bordea Stefan



Legenda:

- Construcții existente
- Imobile propr. Oras Eforie - Inscrise in Cartea Funciara
- Imobile propr. S.C. OZALP S.R.L. - neinscrise in Cartea Funciara
- Imobile propr. Oras Eforie - neinscrise in Cartea Funciara



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.

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/2 ex.



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