



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REGISTRUL

U.A.T. EFORIE

DATA 20.03.2026

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 162 mp din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Closca, nr. 13/15

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 50/13.03.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile-teren situate in Orasul Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4);
- Cadastrul imobilelor cu IE 107606 si 107606-C1;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4585;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea chiriei de 3,48 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 162 mp situat in Eforie Sud, str. Closca, nr. 13/15, ce face parte din terenul aferent imobilului cu IE 107606.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba inchirierea, respectiv stabilirea unui drept de folosinta asupra terenului in suprafata de 162 mp compus din terenul in suprafata de 70mp ocupat de locuinta inscris in CF nr. 107606 si terenul in suprafata de 92 mp reprezentand cota indiviza din curtea comuna a imobilului cu IE 107606 – beneficiara a dreptului de preemtiune Luca Anisoara (CNP 2490929132802).

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 3,48 euro/mp/an.

Art. 5. Se aproba semnarea de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.

Art. 6. In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:

- Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul dreptului de folosinta.
- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.



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

- Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- Dreptul de folosinta nu se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.

Art. 7. Contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Art. 8. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 49/13.03.2026.

Art. 9. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 10. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

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



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 162 mp din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Closca, nr. 13/15

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

- H.C.L. nr. 50/13.03.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile-teren situate in Orasul Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4);
- Cadastrul imobilelor cu IE 107606 si 107606-C1;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4585;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea chiriei de 3,48 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 162 mp situat in Eforie Sud, str. Closca, nr. 13/15, ce face parte din terenul aferent imobilului cu IE 107606.
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii, respectiv stabilirii unui drept de folosinta asupra terenului in suprafata de 162 mp compus din terenul in suprafata de 70 mp ocupat de locuinta inscris in CF nr. 107606 si terenul in suprafata de 92 mp reprezentand cota indiviza din curtea comuna a imobilului cu IE 107606 – beneficiara a dreptului de preemtiune Luca Anisoara (CNP 2490929132802).
- aprobarea valorii chiriei de 3,48 euro/mp/an.
- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - o Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul dreptului de folosinta.
 - o In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
 - o Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
 - o Dreptul de folosinta nu se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.



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

- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 162 mp din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Closca, nr. 13/15.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileşte valoarea chiriei şi închirierea terenului în suprafaţa de 162 mp din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Closca, nr. 13/15

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- H.C.L. nr. 50/13.03.2026 privind aprobarea oportunităţii închirierii unor imobile-teren situate în Orasul Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h şi art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind închirierea imobilelor terenuri care aparţin domeniului privat al Orasului Eforie, fără organizarea unei licitaţii publice, către titularii unor drepturi de preemţiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4);
- Cadastrul imobilelor cu IE 107606 şi 107606-C1;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4585;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare.;
- numita Luca Anisoara este dobânditoare de bună-credinţă a construcţiei înscrisă în CF nr. 107606-C1 Eforie;
- Orasul Eforie nu recunoaşte dreptul de folosinţă asupra terenului înscris în cartea funciara în favoarea numitei Luca Anisoara fără a avea încheiat act cu proprietarul terenului – Orasul Eforie – în acest sens;
- Dreptul de uz/folosinţă asupra unui teren este un drept real principal, dezmembrământ al dreptului de proprietate, care conferă titularului (uzuar) posesia şi folosinţă unui teren aparţinând altei persoane; este un drept temporar, strict personal, ce nu poate fi cedat sau închiriat.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4) ce stabileşte valoarea chiriei de 3,48 euro/mp/an pentru terenul în suprafaţa de 162 mp situat în Eforie Sud, str. Closca, nr. 13/15, ce face parte din terenul aferent imobilului cu IE 107606.
- Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 4) ce stabileşte valoarea chiriei face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- aprobarea închirierii, respectiv stabilirii unui drept de folosinţă asupra terenului în suprafaţa de 162 mp compus din terenul în suprafaţa de 70 mp ocupat de locuinţa înscris în CF nr. 107606 şi terenul în suprafaţa de 92 mp reprezentând cota indiviză din curtea comună a imobilului cu IE 107606 – beneficiara a dreptului de preemţiune Luca Anisoara (CNP 2490929132802).
- aprobarea valorii chiriei de 3,48 euro/mp/an.
- aprobarea semnării de către Primarul orasului Eforie a contractului de închiriere în formă autentică.



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

- In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - o Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul dreptului de folosinta.
 - o In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
 - o Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
 - o Dreptul de folosinta nu se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.
Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte servicii/
compartimente.

SERVICIUL A.D.P.P.

SEF SERVICIU,

MANEA Daniel

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



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță



SR EN ISO/IEC 27001:2023 (ISO/IEC 27001:2022) SR EN ISO 9001:2015 (ISO 9001:2015)

*Da laud
va pot fi cred
ca nu e raportul
corect*

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 7143
IEȘIRE
ZI 19 Luna 03 An 2026

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

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

Comanda nr. ___ din ___/03/2026

1.	S05.01.26	teren	Loc. Eforie Sud, str Ion Movilă nr 16A lot 2 + nr. 14 lot 1	290 mp	HCL 50/2026	închiriere
2.	S05.02.26	teren	Loc. Eforie Sud, str Faleză nr 5, CF 101930	1406 mp	HCL 50/2026	închiriere
3.	S05.03.26	teren	Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, Jud. Constanța, IE 108478,	356 mp	HCL 50/2026	închiriere
4.	S05.04.26	teren	Loc. Eforie Sud, Str Cloșca nr 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360	162 mp	HCL 50/2026	închiriere

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL



GECO MEC 2003 S.R.L

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S05.04.26/18.03.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 162 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. CLOȘCA, NR. 13 (15), JUD. CONSTANȚA, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 50/13.03.2026

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2026
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 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	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.12. MODELE DE EVALUARE	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	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 PIETEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	22
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	22
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
7.3. ZONA DE AMPLASARE A IMOBILULUI ANALIZAT	37
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	39
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	41

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp.**

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

Abordarea utilizată în evaluare a fost abordarea prin piață.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de abordarea prin piață 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.

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

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp.**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoare chiriei		
Valoare unitara	3,48 Euro/m²/an	17,73 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 18.03.2026 - 5,0937 Ron/Euro</i>		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNETĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a raportului de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, terenu este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe teren se afla o construcție C1, proprietate Luca Anisoara, conform extras CF anexat. Nu ni s-a pus la dispoziție extras CF pentru teren.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea chiriei de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A20.1) **chiria de piață** se definește astfel:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare¹ ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

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

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

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 18.03.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 18.03.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 18.03.2026: 1 Euro = 5,0937 lei

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 50/13.03.2026 emisă de Primăria Eforie
- Conform Anexe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren

vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții și poate fi construit.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. S-au avut în vedere și cele menționate la Cap I.1.6. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

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

1.11. 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 intravilan cu suprafața de 162 mp;

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie. Pe teren se afla o construcție C1, proprietate Luca Anisoara, conform extras CF anexat. Nu ni s-a pus la dispoziție extras CF pentru teren.

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE 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

Începuturile 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 aceeași perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființă stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale, stațiunea cunoaște o dezvoltare pronunțată și își schimbă numele din Movila-Techirghiol în Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în 1933 stațiunea Eforie aparține de localitatea Techirghiol.



PLAJA

Plaja din 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 mijloc 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 mediana sud în loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Cloșca.

Pe str. Cloșca 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 rezidențial.

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediana sud a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Cloșca.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea; circulația auto este de nivel mediu în sezonul estival și scăzută în extrasezon.

Vecinătățile terenului sunt: *conform actelor anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este în principal rezidențială.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

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

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. Constanta 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 această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană sud a orașului, într-o zonă preponderent rezidențială, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie Nord există ofertă redusă 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	Informare în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros deplin
Drept de proprietate transmis	
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15)
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	162 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Cloșca
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă aprox. 9,44 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană sud a localității
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN 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 - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	162	800	911	1.300	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	110	93.30406147	120	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărțitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	0 luni	11 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Cloșca, nr 13 (15)	str. Argeș	bd. Soarelui	Str. Negru Voda	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	162	800	911	1.300	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	asfaltat/neasfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada, neamenajată	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 9,44 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 26 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

În 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.olx.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro.

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 85 și 135 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

Analiza CMBU pentru teren liber în suprafață de 162 mp în esență constă din 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 intravilan cu suprafața de 162 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, 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 chirii, 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 rezidențiale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicata 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 deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, 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 similare, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similare, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similare, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în str. Cloșca, nr 13 (15). Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în str. Argeș, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în bd. Soarelui, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece este localizată în Str. Negru Voda, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 162. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -12,8% deoarece are suprafața de 800 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15,0% deoarece are suprafața de 911 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -22,8% deoarece are suprafața de 1300 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat/neasfaltat, 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 5% deoarece are acces la strada, neamenajată; 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/ d- 9,44 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -4% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -6% deoarece are forma regulată/ d- 26 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	87 Euro/m ²	443 Ron/m ²
Valoare totală	14.094 Euro	71.791 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0937 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

Extracția este o variantă a metodei proporției, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin deducerea valorii contribuției construcțiilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Nu s-a aplicat (lipsă date de piață comparabile similar/suficiente date de piața oferte vanzare terenuri).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
Metoda Comparației Directe	87 Euro/m ²

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

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

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda 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**.

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

Astfel, valoarea chiriei în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 162 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare chiriei		
Valoare unitara	3,48 Euro/m ² /an	17,73 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 18.03.2026 - 5,0937 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)	162,00	800	911	1.300
preț ofertă/vânzare (€/mp)		110,00	93,30	120,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-11,0	-9,3	-12,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		99,00	83,97	108,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		99,00	83,97	108,00
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		99,00	83,97	108,00
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		99,00	83,97	108,00
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		99,00	83,97	108,00
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		99,00	83,97	108,00
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	0 luni	11 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	2,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	2,2
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		99,00	83,97	110,16
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	str. Cloșca, nr 13 (15)	str. Argeș	bd. Soarelui	Str. Negru Voda
comparativ cu subiectul		mai puțin bun	mai puțin bun	mai bun
cuantum ajustare (%)		5,0%	15,0%	-5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		5,0	12,6	-5,5
PREȚ AJUSTAT €/mp		104,0	98,6	104,7
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	162,00	800,00	911,00	1.300,00
Diferență suprafață		638,0	749,0	1138,0
cuantum ajustare (€/mp)		-12,6	-12,6	-25,1
cuantum ajustare (%)		-13%	-15%	-23%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	asfaltat/neasfaltat
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	3,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	3,3
11. ACCES	la strada	la strada	la strada, neamenajată	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	5%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	4,2	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 9,44 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 26 ml
cuantum ajustare (%)		-4,00%	-5,00%	-6,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-4	-4	-7
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-16,8%	-15%	-26%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-16,59	-12,58	-28,38
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		87,36	83,99	76,27
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	87,40	84,00	76,30
Ajustare totala bruta absoluta (€)		21,5 €	33,6 €	42,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		21,76%	39,98%	39,50%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	87 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	14.094 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	71.791 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	ES, str. Argeș	800	88.000	110	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp	octombrie 2025
2	ES, bd. Soarelui	911	85.000	93,30	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-911mp-intravilan-constructii-IDBYPE	octombrie 2025
3	ES, str. Negru Vodă	1.300	156.000	120	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-256319752	aprilie 2025
4	Eforie Sud, str. Gării, malul lacului	300	35.000	117	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-malul-lacului-tehitchiol-teren-intravilan-300mp-IDEEAM	octombrie 2025
5	ES, bd. Nicolae Titulescu	728	97.000	133	https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-teren-728-m3-vanzare-fara-intermediari-IDiiYNM.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1	octombrie 2024
6	Eforie Sud, cu vedere frontală la lac, între vile, aproape de centru	300	25.500	85	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/persoana-fizica-vand-teren-intravilan-in-eforie-sud-s-300-mp-22x13-6m-pret-85-euro-mp/f2440i512f5g7d87e347336e6d9gg1gf.html	ianuarie 2025
7	Eforie Sud bd. Republicii, lângă stadion (pe partea cu lacul)	548	65.760	120	https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-eforie-sud-IDhGnhh.html	octombrie 2025

Comparabila 1

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



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

88 000 € 110 €/m²

Strada Arges, Eforie, Constanta

Teren de vânzare

800m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

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

Descriere

Teren Eforie Sud 800mp intravilan la 800m de mare toate utilitatile, toate utilitatile la strada inclusiv gaze, ideal constructie pensiune, casa vacanta sau rezidentiala, bloc, deschidere 15m, situat la doar 800m de mare intr-o zona superba de vile noi si parcuri !

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin ^

ID: 8022143

 **Raportează**

Comparabila 2

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



Teren Eforie Sud 911mp intravilan constructii

85 000 € 93 €/m²

Tuzla, Tuzla, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

911m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	911 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

Vizionarea se face in baza unui contract de vizionare !

Mai puțin

ID: 9051978

Raportează

Comparabila 3

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

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

Eforie Sud, Județul Constanța - Vezi Hartă

120 C/mp

156.000 €

Rate de la 3.459 RON/lună [simulează credit](#)



Elena Cojocariu
Manager
NEXT IMOBILIARE
CONSTANTA

0735912772
0735912775

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Raportează anunț

Descriere

Oportunitate Unica de Investitie in Eforie Sud!

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

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

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

Caracteristici:

Suprafata: 1300 mp

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

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

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

Avantaje:

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

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

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

Comisionul este 0% pentru cumparator.

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

Citește mai puțin

Specificații

ID anunț: XF0U1300D

Actualizat în: 21.03.2025

Suprafață teren:

1300 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

26 m

Nr fronturi stradale:

1

Facilități

Utilități

Apă Canalizare Gaze Curent

Amenajare strazi

Asfaltate Mijloace de transport în comun Iluminat stradal

Alte caracteristici

Parcelabil Acces auto Teren împrejmuit

Vecinătăți:

Plaja Eforie Sud, Camping Rulote

Alte oferte:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-malul-lacului-techitghiol-teren-intravilan-300mp-IDEEM>



Eforie Sud malul lacului Techitghiol teren intravilan 300mp

35 000 € 117 €/m²

Euro Land

Euro Land

☎ 0744 188 877

 **Eforie, Constanta**

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15x20 m
Gard:	nu
Tip acces:	☒ nepavat ☒ asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ telefon ☒ canalizare ☒ instalație de purificare a apei
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Eforie Sud Teren intravilan in suprafata de 300mp cu deschidere 15m situat pe malul lacului Techirghiol pe str. Garii

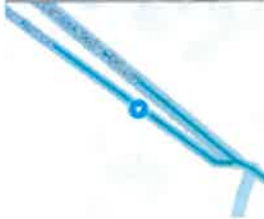
Terenul beneficiaza de utilitati la limita lotului, curent electric, apa, canalizare

Pret 35000euro+2%comision agentie

ID: 9689160

 **Raportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-teren-728-m3-vanzare-fara-intermediari-IDilYNM.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>

34 Blvd. Nicolae Titulescu

See more photos

PRIVAT

Viorel
Pe OLX din octombrie 2024
Activ pe 16 octombrie 2024

Trimite mesaj

074 111 4166

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

LOCALITATE

Eforie Sud, Constanța
la 19 km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 19 octombrie 2024



Eforie Sud Teren 728 M3 Vânzare fără intermediari

97 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 728 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu deschidere la Blv.Nicolae Titulescu compus din două loturi (258m2 și 500m2 - vezi informațiile cadastrale) , ideal construcție casă vacanță, pensiune. Pe teren se află casă bătrânească.Acces la apă, electricitate, canalizare.Prețul este negociabil.Exclus agenții.Relatii suplimentare la nr. 07*****66

ID: 276694206

Vizualizări: 275

Raportează

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-300mp-243124155>

Ocazie ! Eforie Sud Teren Intravilan 300 mp. D=15 m. Ideal rezidential 38.000 E

Imobiliare - Vanzare / Descriere - 300 mp. 15 m

300 mp. 15 m

38.000 €

Rata de la 962 lei pe luna [Simulează credit](#)



CATALIN DARDAC
CONSULTANT IMOBILIAR
KRONOS IMOBILIARE

0786448899
0722223882 / 0241548546

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Activază notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri](#)

Descriere

Ocazie ! Eforie Sud Teren Intravilan 300 mp. D=15 m. Ideal rezidential 38.000 E

Kronos Imobiliare va propune spre achiziție un teren intravilan construitibil în suprafața de 300 mp. cu o deschidere de 15 m. situat într-o zonă foarte bună a localității Eforie Sud pe malul Lacului Techirghiol, în imediată apropiere a tuturor punctelor de interes - a plajei și a mării.

Terenul dispune de toate utilitățile, acces ușor către teren, mijloace de transport și puncte de interes.

Specificații

Denumire: K55v03000

Actualizat în: 05.01.2025

Suprafață teren	300 mp	Nr. fronturi stradale:	1
Tip teren	Construcții	POT:	40%
Clasificare teren	Intravilan	Sursa coef. urbanistic:	P.U.Z.
Front stradal	15 m	Lățime drum acces:	8 m
		Regim înălțime:	2 m

DESTINAȚIE

Rezidențial
Comercial
De vacanță

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilități în zonă

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate
Pietruite
Mijloc de transport în comun
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto

Ușor Negociabil

COMISIÓN

3 %

Vicii:

Nu sunt.

Vecinătăți:

Lacul Techirghiol, Parcul Central, Plaja, Marea

Alte detalii

Terenul este ideal pentru o construcție rezidențială ca locuință permanentă cât și pentru construcții cu destinație turistică

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-eforie-sud-IDhGnh.html>



PRIVAT ⓘ



Puscuta Ionel
Pe OLX din martie 2011
Activ pe 09 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 450 5617

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Eforie Sud**
Constanța



Vezi locația pe hartă

Postat 06 octombrie 2025



vind teren Eforie Sud

65 760 € Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 548 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

vind teren intravilan in Eforie Sud situat la B-dul Republicii in suprafata de 548 metri patrati deschidere 15 m la bulevard si 35 m cealalta latura,terenul e liber de constructii,pretul e 120 euro pe metru patrat putin negociabil

ID: 261274279

Vizualizări: 9

🚩 Raportează

7.3. ZONA DE AMPLASARE A IMOBILULUI ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 50 din 13.03.2026

privind aprobarea oportunității închirierii unor imobile-teren situate în Orașul Eforie

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 333 alin (8) lit. h și art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. 49 / 13.03.2026 privind procedura specifică pentru închirierea fără licitație;

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b), precum și ale art. 139 alin (3) lit.g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă oportunitatea închirierii imobilelor-teren situate în orașul Eforie, identificate în *Anexa* la prezenta.

Destinația terenurilor este conform PUG/PUZ/PUD

Art. 2. Se aproba întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele teren din anexa la prezenta.

Art. 3. Se aproba semnarea de către Primarul orașului Eforie a contractului de închiriere în forma autentică.

Art. 4. În contractul de închiriere se vor trece următoarele obligații:

- a) în situația în care titularul contractului de închiriere solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;
- b) titularul contractului de închiriere nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcția(ile).

Art. 5. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de 25 de ani

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Orașului Eforie prin grija aparatului de specialitate.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

ANEXA la HCL nr. 50 / 13.03.2026

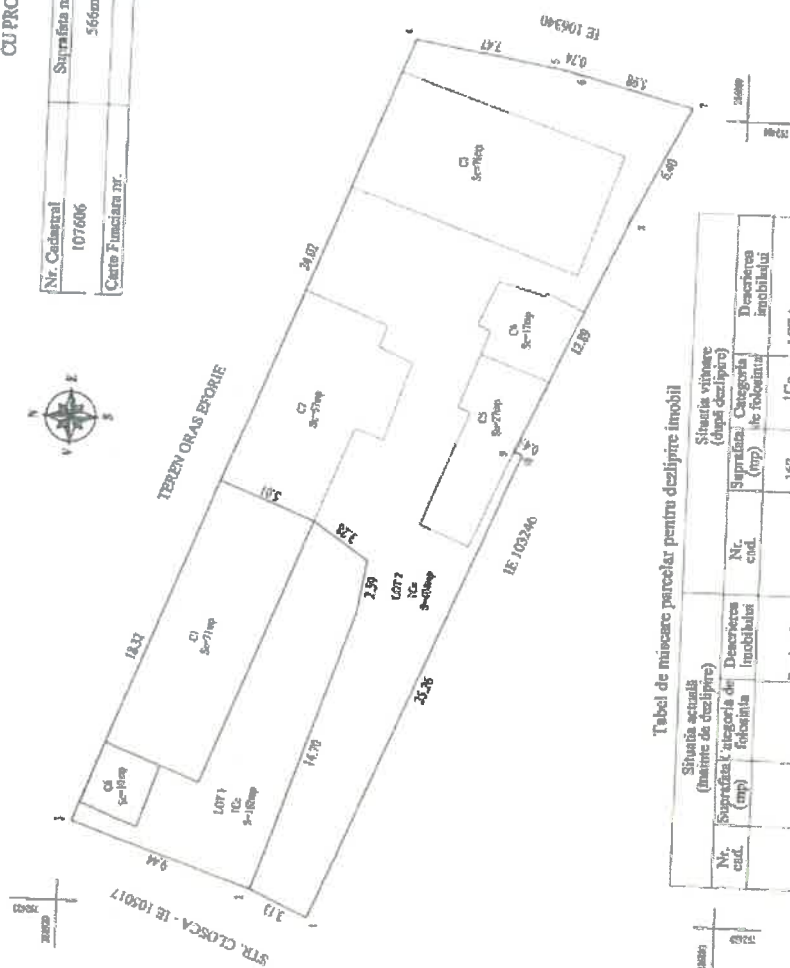
Nr. crt	Localitate	Strada	Nr.	I.E. (nr. cad, nr. CF)	Suprafata (mp)	Suprafata construita la sol (mp)	activ	Nr. inv.	Zona impozitare	Valoare contabila (euro)
1	Eforie Sud	Ion Movila	16A, lot 2 + nr. 14, lot 1	108342	288 mp (290 mp din masuratori)	C1 terasa acoperita 31 mp, C2 Bufet Bucegi 177 mp, C3 anexa 82 mp	Bufet Bucegi	3256	A	95
2	Eforie Sud	Faleza	5	101930	1406		Restaurant Vienez	4216	A	95
3	Eforie Nord	Decebal		108478	356	340,90	Depozit materiale	5025	C	60
4	Eforie Sud	Closca	13/15	107606	162			4585	B	50
5										



[Signature]
SECRETAR GENERAL

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE**
Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
107606	566mp	Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. 13
Carta Funciara nr.	UAT	EFORIE



Tabel de mișcare parcelar pentru dezlipire imobil

Nr. cad.	Situatia actuala (inainte de dezlipire)		Situatia viitoare (dupa dezlipire)		Nr. cad.	Situatia viitoare (dupa dezlipire)		Nr. cad.	Situatia viitoare (dupa dezlipire)	
	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului		Suprafata (mp)	Descrierea imobilului		Suprafata (mp)	Descrierea imobilului
107606	566	1Cz	162	1Cz	LOT 1	162	1Cz	LOT 2	404	1Cz
TOTAL	566		TOTAL			566				

Beneficiar

S.C. TRANSCAFICA CA BASTRUCI

Reprezentant

Valeriu Nicolae

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107606-C1 Eforie

Nr. Cerere 154834
Ziua 17
Luna 10
Anul 2022



Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	107606-C1	Loc. Eforie Sud, Str. Cloșca, Nr. 13, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:71 mp; Locuinta parter edificata in 1960. Sup. construita desf.=71mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
154834 / 17/10/2022	
Act Notarial nr. 13, din 22/08/2014 emis de BNP DIANA MĂNEA-VECHIU; Act Administrativ nr. 25313, din 26/09/2022 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 29811-2, din 14/11/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Hotarare Judecatoreasca nr. 193, din 14/01/1998 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Act Administrativ nr. 64, din 26/09/1997 emis de SC UTILSERV 96; Registrul Cadastral Al Proprietarilor nr. 120871, din 16/08/2022 emis de BCPI CONSTANTA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) LUCA ANIȘOARA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

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

Extrase pentru informare on-line la adresa eap.ancpi.ro

Pagina 1 din 2

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107606-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	107606-C1	construcții de locuințe	71	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 71 mp; Locuința parter edificată în 1960. Sup. construită desf. = 71 mp

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

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

S-a achitat tariful de 169 RON, - Ordin de plată cont OCPI nr. 367/17-10-2022 în suma de 120, Ordin de plată cont OCPI nr. 406/14-11-2022 în suma de 49, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,
14-11-2022

Asistent Registrator,
IULIANA PUSCASU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)