



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL NR. 69 DATA 19/03/2026

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului aferent locuinței situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, în suprafața de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin (6) și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - H.C.L. nr. 7/30.01.2026 de aprobare a oportunității vânzării acestui imobil format din teren, cu exercitarea dreptului de preemțiune, către Satran Elena-Mirela;
 - H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) proprietate privată a Orasului Eforie;
 - Cererea nr. 3536/10.02.2026 a d-nei Satran Elena-Mirela prin care își exprimă opțiunea de cumpărare a imobilului teren;
 - H.C.L. nr. 38/2020 completată prin H.C.L. nr. 90/2021, Anexa 1, nr. inventar 4621;
 - cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108309 și construcție cu nr. cadastral 108309-C1 înscrisă în CF nr. 108309 Eforie;
 - Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
 - Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
 - Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
 - Decizia Înaltei Curți de Casție și Justiție nr. 3/2017;
 - Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 1) ce stabilește valoarea de piață de 98 euro/mp fără TVA;
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 euro/mp.
- În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art. 1. Se aproba de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 1) ce stabilește valoarea de piață de 98 euro/mp fără TVA a terenului aferent locuinței situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, în suprafața de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 1) ce stabilește valoarea echitabilă de 98 euro/mp fără TVA face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei.



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

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, in suprafata de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309 catre Satran Elena-Mirela (CNP 2681229132802).

Art. 4. Conform art. 364 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 98 euro/mp fara TVA .

Art. 5. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Satran Elena-Mirela (CNP 2681229132802). In caz contrar, prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea.

Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

Art. 7. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie.

Art. 8. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

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



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

R A P O R T

privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, in suprafata de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309

Prezentul PH a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354 si art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin (6) si art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 7/30.01.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren, cu exercitarea dreptului de preemtiune, catre Satran Elena-Mirela;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) proprietate privata a Orasului Eforie;
- Cererea nr. 3536/10.02.2026 a d-nei Satran Elena-Mirela prin care isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- H.C.L. nr. 38/2020 completata prin H.C.L. nr. 90/2021, Anexa 1, nr. inventar 4621;
- cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108309 si constructie cu nr. cadastral 108309-C1 inregistrata in CF nr. 108309 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri deţinute de societăţile comerciale cu capital de stat, precum si pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- Raportul de evaluare intocmit de GECON M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea de piata de 98 euro/mp fara TVA;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp.

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./ 2 ex.
Martie 2026



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

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, in suprafata de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309

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

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354 si art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin (6) si art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 7/30.01.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren, cu exercitarea dreptului de preemtiune, catre Satran Elena-Mirela;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) proprietate privata a Orasului Eforie;
- Cererea nr. 3536/10.02.2026 a d-nei Satran Elena-Mirela prin care isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- H.C.L. nr. 38/2020 completata prin H.C.L. nr. 90/2021, Anexa 1, nr. inventar 4621;
- cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108309 si constructie cu nr. cadastral 108309-C1 inscrisa in CF nr. 108309 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea de piata de 98 euro/mp fara TVA;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, in suprafata de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309 .

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

Serviciul A.D./P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

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

H. Mamee

JUDEȚUL CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE	Nr. 3536
IESIRE	
Zi 10	Luna 02 An 2026

DOMNULE PRIMAR,

H. Negrea

Subsemnatul/ Subscrisa ŞATRAN ELENA MIRELA

cu domiciliul /sediul în COM. TUZLA

urmare primirii la data de 10.02.2026 a H.C.L. Eforie nr. 7 din data de 30.01.2026, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / ~~construcții~~) conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Data

10.02.2026

Semnătura

[Signature]

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE

0427809062.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță



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

Al Heger
Ami

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

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

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

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

Comanda nr 3005 din 04.02.2026

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

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL



GECO MEC 2003 S.R.L.

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 1569443 | Sediul social: Constanța, Alea 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

S01.07.26 / 16.03.2026

- TEREN IN SUPRAFATĂ TOTALĂ DE 284 MP DIN
CARE 134 MP SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ -

**BUN IMOBIL – TEREN AFERENT LOCUINȚĂ, ÎN
SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ DE 134 MP – DIN TEREN
INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 284 MP**

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. REPUBLICII, NR.
59A, JUD. CONSTANTA, IE 108309

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 07/30.01.2026

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR 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 evaluate:	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.12. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.14. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.15. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	38
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	41
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	43

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanta, IE 108309, CP 905360, ce constă în **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării directe a cotei indivize aferente locuinței din cadrul imobilului, conform HCL anexat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe a întregului teren.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)** situat în Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanta, IE 108309, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	98 Euro/m²	499 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0947 Ron/Euro</i>		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp, (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul situat în Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309, CP 905360, reprezentat de **teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp este** este proprietatea Orașului Eforie în cotă de 4718/10000 și Șatran Elena-Mirela în cotă de 5282/10000.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul cu suprafața de mp există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării asupra unor suprafețe indivize din terenul cu suprafața de 284 mp erau intabulate drepturi de folosință cf. Extras CF anexat.

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 echitabilă.

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

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

A30.2. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le

va obține din tranzacție. Spre deosebire de *valoarea echitabilă*, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

Primele trei principii implică piața imobiliară, următoarele două se aplică în primul rând

proprietății, iar ultimul principiu are în vedere vecinătatea sau mediul din jurul proprietății.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

Obs.

Dat fiind faptul ca in acest caz este vorba depre un drept de proprietate comun
Se aplică coeficient de reducere (discount de indiviziune)

Acesta reflectă:

- lipsa controlului exclusiv
- dificultatea vânzării
- imposibilitatea utilizării independente

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.03.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 16.03.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 16.03.2026: 1 Euro = 5,0947 lei

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

Simbol

Denumire

13.03.2026

EUR



Euro

5.0947

+0.0009

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

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

- SEV - Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR.
- 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:
- HCL 07/30.01.2026 emisă de CL 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; Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

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

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

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare 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.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), sau a riscurilor legate de factori sociali (relațiile cu comunitatea etc.) ori de guvernanta (puterea instituțională, transparența etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că terenul este liber de sarcini și de construcții. (V. 1.6). Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. 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.

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

1.13. 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.

1.14. 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

1.15. 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.

1.16. 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.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp – din teren intravilan cu suprafață totală de 284 mp.**

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

Situația juridică actuală – terenul cu suprafața de 284 mp este proprietatea Orașului Eforie în cotă de 4718/10000 și Șatran Elena-Mirela în cotă de 5282/10000, asupra unor suprafețe indivize din acesta fiind intabulate drepturi de folosință conform acte puse la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi prevederi HCL 07/30.01.2026, anexată și cap. I.1.6.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuește 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 scădat de apele Mării Negre. De la linia țărmului spre larg, 12 mile marine (echivalent cu 22 km), se întinde zona apelor teritoriale românești stabilite conform convențiilor internaționale.

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

Plaja din 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 amenajate cu mese, scaune si gratare: Vila George Cosbus, Vila Ene, Pensiunea Paradox. Cea mai mare parte dintre restaurantele si terasele din statiunea Eforie Sud sunt pozitionate pe faleza. Aici puteti gasi restaurante a la carte, autoserviri, patiserii si fast food-uri cu o varietate de mancaruri.

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢĂŢI

Zona în care se află proprietatea este cea mediană de sud în loc. Eforie Sud, într-o zona mixtă rezidențial/turistică/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, la DN.

Accesul: se realizează din Str. Ion Vodă cel Cumplit.

Pe Str. Ion Vodă cel Cumplit traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut. Pe str. Republicii traficul rutier este de nivel mediu în extrasezon și de nivel ridicat pe durata sezonului, iar cel pietonal este de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel mediu.

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

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

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității și proximitatea drumului național.

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 mediană de sud a loc. Eforie Sud. Terenul cu suprafața de 284 mp are deschidere directă la str. Ion Vodă cel Cumplit.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre DN; circulația auto este de nivel scăzut pe str. Ion Vodă cel Cumplit și de nivel mediu pe str. Republicii în extrasezon, de nivel ridicat în sezon.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială / turistică/ comercială.

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

Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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 totală de 284 mp** din care **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul cu suprafața totală de 284 mp are formă geometrică regulată și are deschidere de 16,06 ml la str. Ion Vodă cel Cumplit.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categorie de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren plan, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută (trafic auto).

- Pe teren există construcții ce nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană de sud a orașului într-o zonă rezidențială/ turistică/ comercială, cu un ambient civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Vânzare teren în cota indiviza
Drept de proprietate transmis	comun
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Republicii, nr. 59A
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	suprafață totală de 284 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Ion Vodă cel Cumplit
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană de sud a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Teren ocupat parțial de construcții (v.1.10)
Vecinătăți	Cf PUG/RLU Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

Oferta este scăzută, existând puține terenuri libere în zona analizată, lângă sau în zone similare.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	284	548	1.300	380	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	120,00	120	129	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	5 luni	11 luni	5 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. Republicii, nr. 59A	Eforie Sud, str. Republicii, lângă	Eforie Sud, str. Negru Voda	Eforie Sud, str. Republicii, zona Baile	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	284	548	1.300	380	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	pietruite	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	regulată/ d- 16,06 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 26 ml	regulată/ d- 29 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 90 și 160 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața totală de 284 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (propoția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

- Valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- Venitul net din exploatare anual 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 echitabilă 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 echitabilă a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție).

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea echitabilă 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 comun. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece necesită nu sunt necesare investiții, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece sunt necesare cheltuieli de demolare, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 5 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este oferită acum 11 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 5 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Republicii, nr. 59A. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Republicii, lângă stadion, pe partea cu lacul, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Negru Voda, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Republicii, zona Baile reci, pe partea cu lacul, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 284. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1,1% deoarece are suprafața de 548 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 4,1% deoarece are suprafața de 1300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,4% deoarece are suprafața de 380 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile asfaltate. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece are străzile pietruite, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 16,06 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 26 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 29 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	98 Euro/m ²	499 Ron/m ²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 16.03.2026 - 5,0947 Ron/Euro</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 fi aplicat/suficiente date de piața.

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat / suficiente date de piața.

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	109,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

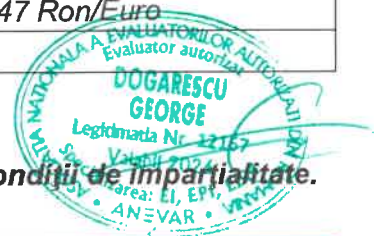
Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp, (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp) situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mircea cel Bătrân, jud. Constanta, IE 108309, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	98 Euro/m ²	499 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0947 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință în suprafață indiviză de 134 mp)
Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 69A, jud. Constanța, IE 108309
Utilizator desemnat: Primaria Eforie, Proprietar: Oras Eforie



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	284,00	548	1.300	380
preț ofertă/vânzare (€/mp)		120,00	120,00	129,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă -10,0%	ofertă -10,0%	ofertă -10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-12,0	-12,0	-12,9
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		108,00	108,00	116,10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	comun	absolut	absolut	absolut
quantum ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
quantum ajustare (€/mp)		-10,8	-10,8	-11,6
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	97,20	104,49
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	97,20	104,49
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	97,20	104,49
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	97,20	104,49
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	sunt necesare cheltuieli de demolare
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	2,1%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	2,2
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	97,20	106,70
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	5 luni	11 luni	5 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	1,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	1,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	98,17	106,70
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES, str. Republicii, nr. 59A	Eforie Sud, str. Republicii, lângă stadion, pe partea cu lacul	Eforie Sud, str. Negru Voda	Eforie Sud, str. Republicii, zona Baile reci, pe partea cu lacul
comparativ cu subiectul	pe partea cu marea	mai slab	mai bun	mai slab
quantum ajustare (%)		5,0%	-5,0%	5,0%
quantum ajustare (€/mp)		4,9	-4,9	5,3
PREȚ AJUSTAT €/mp		102,1	93,3	112,0
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	284,00	548,00	1.300,00	380,00
Diferență suprafață		264,0	1016,0	96,0
quantum ajustare (€/mp)		1,0	4,0	0,4
quantum ajustare (%)		1%	4%	0%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	pietruite	asfaltate
quantum ajustare (%)		0,0%	5,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	4,9	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 16,06 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 26 ml	regulată/ d- 29 ml
quantum ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
quantum ajustare (€/mp)		-5	-5	-5
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-3,9%	4%	-5%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-3,83	3,99	-4,93
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		98,23	97,25	107,11
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	98,20	97,30	107,10
Ajustare totală brută absolută	(€)	21,5 €	30,5 €	24,9 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	19,95%	28,23%	21,45%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	98 €			
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.				

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr afața	Preț (€)	Preț/ mp	Site	Data
1	Eforie Sud bd. Republicii, lângă stadion (pe partea cu lacul)	548	65.760	120	https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-eforie-sud-IDhGnh.html	octombrie 2025
2	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
3	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu lacul)	380	49.000	129	https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-cu-destinatie-comerciala-in-statiunea-eforie-sud-constanta-IDAdLO	octombrie 2025
4	Eforie Sud, str. Siretului	375	62.000	165,3	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-intravilan-utilitati-62000euro-IDeuxR	octombrie 2025
5	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	50.000	149,25	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	octombrie 2025
6	Eforie Sud, cu vedere frontala la lac, intre vile, aproape de centru	300	38.000	126,66	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, str. Gării, malul lacului	300	35.000	117	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-malul-lacului-techitghiol-teren-intravilan-300mp-IDEEAM	octombrie 2025
8	ES, bd. Soarelui	911	85.000	93,30	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-911mp-intravilan-constructii-IDBYPE	decembrie 2025

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Comparabila 1

<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

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Comparabila 2

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

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

Eforie Sud, Județul Constanța - Vezi Hartă

120 €/mp

156.000 €

Rata de la 3 459 RON/lună [Simulează credit](#)



Elena Cojocariu

Manager

NEXT IMOBILIARE

CONSTANTA

0735912772
0735912775

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[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 m, ideal pentru acces facil si dezvoltare

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

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

Avantaje:

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

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

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

Comisionul este 0% pentru cumparator.

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

Citește mai puțin

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

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 in comun	Illuminat stradal	
Alte caracteristici	Parcelabil	Acces auto	Teren împrejmuit	
Vecinătăți:				
Plaja Eforie Sud, Camping Rulote				

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-cu-destinatie-comerciala-in-statiunea-eforie-sud-constanta-IDAdLO>



Vand teren cu destinatie comerciala in Statiunea Eforie Sud Constanta

49 000 € 129 €/m²

Eforie, Constanta



Propietar

0720 633 338

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	380 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand cladire cu suprafata de 42mp si teren aferent in suprafata de 380mp.Terenul are o deschidere de 29m la soseaua Mangaliei. Locatia este chiar fosta statie de autobuz Bai Recii din Eforie.Sud. Utilitatile sant pe teren.. Urbanism de informare din 2022 .

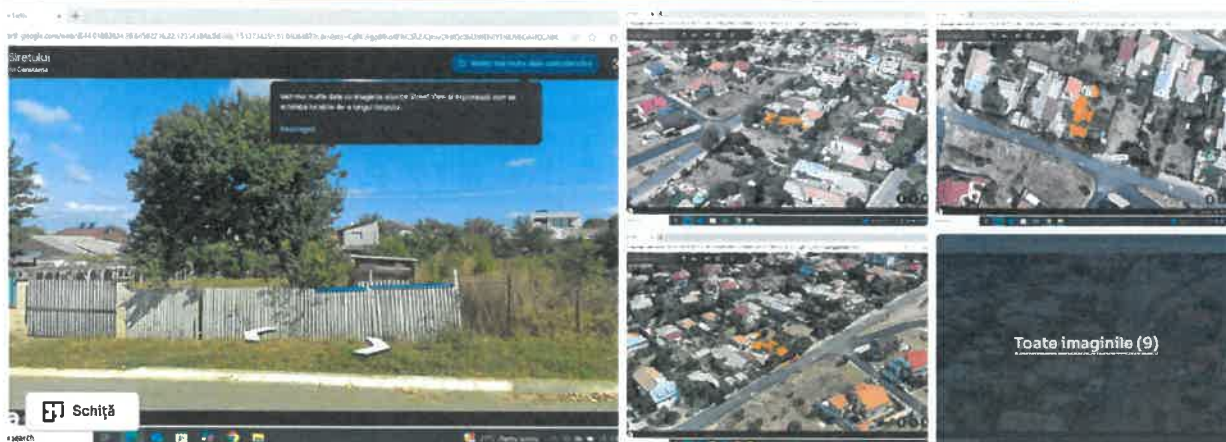
ID: 8632744

Raportează

Alte oferte:

4

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



Eforie Sud teren intravilan utilitati 62000euro

62 000 € 165 €/m²



Eforie, Constanta

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

☎ 0744 188 877

Teren de vânzare

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

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Descriere

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

Terenul se afla intr-o zona linistita a orasului.

Pret 62000euro+2%comisioin agentie

ID: 9650539

 **Raportează**

5

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

Land for construction,

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

50.000 €

149 25 €/mp

Rate de la 1134 RON/lună [simulează credit](#)



Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului

Sup. teren: 335 mp
Tip: Construcții

marius
agent
Dorian Imobiliare

0723034848
0725206674

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Descriere teren

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

Detalii teren

ID anunț: X90I0301T

Actualizat in: 16 Septembrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **10 m**

Nr. fronturi stradale: **1**

Utilități

Comision

2%

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

6

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

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

Localitate: Eforie Sud, Constanța | [Vezi pe hartă](#)

1200 m² x m²

38.000 €

Rate de la 862 RON/lună [Simulează credit](#)



CATALIN DARDAC
CONSULTANT IMOBILIAR
IMOBILIARE

0786448899
0722223985 / 0241546546

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Activează notificările pentru a fi în 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

ID anunț: X5SV03500

Actualizat în: 09.01.2025

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

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

DESTINAȚIE

Rezidențial

Comercial

De vacanță

UTILITĂȚI GENERALE

Ape

Canalizare

Caz

Curent

Utilități în zonă

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

Medie de transport în comun

Iluminat străzi

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

Acces auto

Ușor Negociabil

COMISION

3 %

Vicii:

Nu sunt

Vecinătăți:

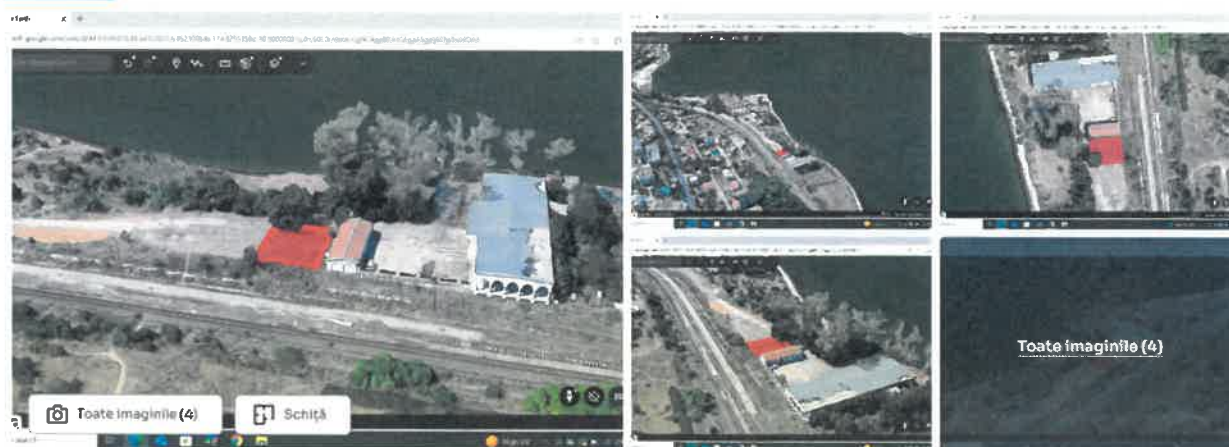
Lacul Techirghiol, Parcul Central, Plaja, Marea.

Alte detalii

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

7

<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

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Descriere

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

Terenul beneficiază de utilități la limita lotului, curent electric, apă, canalizare

Pret 35000euro+2%comision agentie

ID: 9689160

 **Raportează**

8

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



Teren Eforie Sud 911mp intravilan constructii

85 000 € 93 €/m²



Tuzla, Tuzla, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

☎ 0725 717 757

Teren de vânzare

911m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Suprafață utilă:

911 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

nu

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

☑ lac

☑ mare

Media:

☑ electricitate

☑ gaz

☑ canalizare

☑ telefon

☑ apă curentă

Tip vânzător:

agenție

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

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**

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)
Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)
 Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309
 Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:



Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)
Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA

nr. 7 din 30.01.2026

privind aprobarea oportunității vânzării terenului aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A

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;
- Cererea nr. 34574/03.12.2025 depusă de Safran Elena-Mirela;
- Contract de donație autentificat sub nr. 1138/03.12.2025-BIN Diana Manea-Vechiu;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020 completată prin H.C.L. nr. 90/2021, Anexa 1, nr. inventar 4621;
- cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108309 și construcție cu nr. cadastral 108309-CI înscrisă în CF nr. 108309 Eforie;
- Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare; - HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1 C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniul;
- Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 3/2017;
- art.354, 355, 363 alin (1) și 364 alin (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării directe a terenului aferent locuinței din cadrul imobilului situat în loc. Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, în suprafață de 134 mp - domeniu privat al Orașului Eforie, ce face parte din terenul identificat cu nr. cadastral 108309 înscris în CF nr. 108309 Eforie, către Safran Elena-Mirela (CNP 2681229132802).

Art. 2. Proprietarul construcției situate pe teren va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin (2) din O.U.G. nr.57/2019, acesta urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării, respectiv a hotărârii consiliului local.

Art. 3. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare a terenului specificat la art. 1 .

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PROTEASA GABRIEL





Incheiere Nr. 332883 / 19-11-2024

ANCP
AGENTSIA NATIONALA
PENTRU CADASTRU

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
Dosarul nr. 332883 / 19-11-2024

INCHEIERE Nr. 332883

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent: ALINA CRISTEA

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

- Act Administrativ nr.506/23-06-2004 emis de SC UTILSERV 96 SRL;
- Act Administrativ nr.16195/04-11-2024 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Notarial nr.54/27-10-2022 emis de BIN GHICA LIVIA;
- Act Administrativ nr.31950/25-10-2024 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;
- Act Administrativ nr.540/04-10-2024 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.90/29-04-2021 emis de PRIMARIA EFORIE;

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

-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108309
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE - domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.2, A1.3, A1.4 in favoarea ORAȘ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108309 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA - asupra teren in suprafata de 45,87 mp asupra A.1 in favoarea ȘATRAN ELENA-MIRELA, ȘUȚĂ VASILE-VIOREL, sub C.1 din cartea funciara 108309 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/2 asupra A1.1 in favoarea ȘUȚĂ VASILE-VIOREL, sub B.2 din cartea funciara 108309 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/2 asupra A1.1 in favoarea ȘATRAN ELENA-MIRELA, sub B.3 din cartea funciara 108309 UAT Eforie;
- se mentine dreptul de ipoteca legala pana la dovada achitarii integrale in favoarea UTIL.SERV '96 SRL, asupra A1.1 sub C.2 din cartea funciara 108309 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:
BARBULESCU MIRELA ELENA BCC
ȘATRAN ELENA-MIRELA
ORAȘ EFORIE
BARBULESCU MIRELA ELENA
ȘUȚĂ VASILE-VIOREL

Incheiere Nr. 332883 / 19 11-2024

*1) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,
13-12-2024

Registrator,
VIOREL OLTEANU

Asistent Registrator,
ALINA CRISTEA

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

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



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 108309
COPIE

Carte Funciară Nr. 108309 Eforie

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str REPUBLICII, Nr. 59A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108309	284	Teren împrejmuit; delimitat de gard și construcții

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108309-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str REPUBLICII, Nr. 59A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53.4 mp; locuinta parter
A1.2	108309-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str REPUBLICII, Nr. 59A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38.5 mp; locuinta parter
A1.3	108309-C3	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str REPUBLICII, Nr. 59A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14.3 mp; magazine
A1.4	108309-C4	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str REPUBLICII, Nr. 59A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7.1 mp; wc

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
332883 / 19/11/2024 Act Administrativ nr. 31950, din 20/10/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 16195, din 04/11/2024 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 90, din 29/04/2021 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 4718/10000, cota initiala 1/1 1) ORAȘ EFORIE OBSERVAȚII: Instrușul suprafața indiviză de 150 mp și construcții (B.4,5)	A1, A1.2, A1.3, A1.4 / B.4, B.5
Act Notarial nr. 54, din 27/10/2022 emis de BÎN GHÎȚA LIVIA; Act Administrativ nr. 506, din 23/06/2004 emis de SC UTILSERV 96 SRL;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 2) SUTA VASILE-VIOREL	A1.2 / B.6
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) SATRAN ELENA-MIRELA	A1.1
193180 / 04/08/2025 Act Notarial nr. 629, din 31/07/2025 emis de Manea Vechiu Diana;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Convenție, cota actuala 5282/10000, cota initiala 5282/10000 3) SUTA VASILE-VIOREL	A1 / B.8
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 3) SUTA VASILE-VIOREL	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / B.7
328033 / 03/12/2025 Act Notarial nr. 1138, din 03/12/2025 emis de Manea Vechiu Diana; Act Notarial nr. 1137, din 03/12/2025 emis de Manea Vechiu Diana;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, bun propriu, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) SATRAN ELENA-MIRELA	A1.1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, bun propriu, dobandit prin	A1.2, A1.3, A1.4

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

Pagina 1 din 4

Catrase pentru informare on-line la adresa apay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Evaluare teren cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)

Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanța, IE 108309

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Carte Funciară Nr. 108309 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B7 Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ȘATRAN ELENA-MIRELA	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, bun propriu,, dobândit prin Conventie, cota actuala 5282/10000, cota initiala 5282/10000 1) ȘATRAN ELENA-MIRELA	A1

C. Partea III. SARCINI

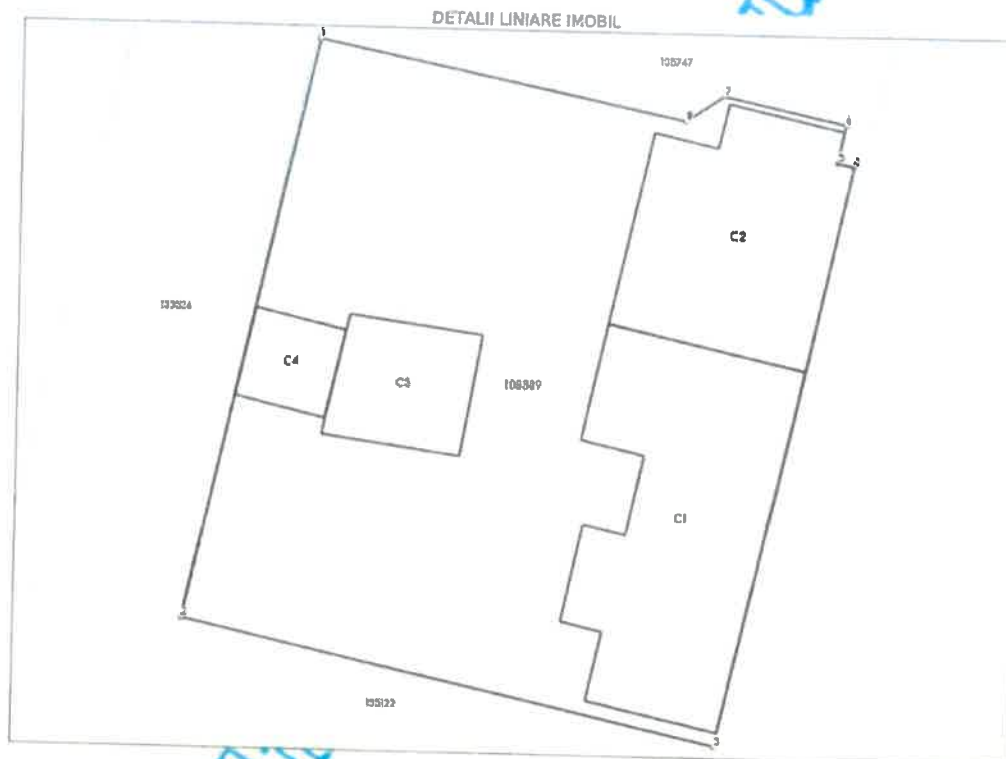
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
332883 / 19/11/2024 Act Administrativ nr. 506, din 23/06/2004 emis de SC UTILSERV '96 SRL; Act Administrativ nr. 540, din 04/10/2024 emis de PRIMARIA EFORIE;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA- asupra teren in suprafata de 45,87 mp 1) ȘATRAN ELENA-MIRELA 2) ȘUȚĂ VASILE-VIOREL	A1
C2 se mentine dreptul de ipoteca legala pana la dovada achitarii integrale in favoarea UTILSERV '96 SRL	A1.1
193180 / 04/08/2025 Act Administrativ nr. fn, din 04/08/2025 emis de Manea Vechiu Diana;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare 13770 EUR 1) ORAȘ EFORIE	A1, A1.2, A1.3, A1.4
328033 / 03/12/2025 Act Notarial nr. 1138, din 03/12/2025 emis de Manea Vechiu Diana; Act Notarial nr. 1137, din 03/12/2025 emis de Manea Vechiu Diana;	
C4 Intabulare, drept de HABITATIE 1) ȘUȚĂ VASILE-VIOREL	A1.2
C5 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra teren in suprafata de 45,87 mp 1) ȘATRAN ELENA-MIRELA	A1

Carte Funciară Nr. 108309 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108309	284	delimitat de gard si constructii

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viabil	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	284	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Nume	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108309-C1	construcții de locuințe	53,4	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53.4 mp; locuinta parter
A1.2	108309-C2	construcții de locuințe	38,5	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38.5 mp; locuinta parter
A1.3	108309-C3	construcții anexa	14,3	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14.3 mp; magazie
A1.4	108309-C4	construcții anexa	7,1	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7.1 mp; wc

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
---------------	---------------	--------------------------

Carte Funciară Nr. 108309 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.362
2	3	16.058
3	4	17.361
4	5	0.503
5	6	1.122
6	7	3.668
7	8	1.342
8	1	10.945

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

Neutilizabil în circuitul
civil

