



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, în suprafața de 93 mp identificat cu I.E. 105903

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355 și art. 363 alin (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 321/30.10.2025 de aprobare a oportunității vânzării imobilului format din teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, în suprafața de 93 mp;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, anexa 1, numărul de inventar 3972;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 317452 din 21.11.2025 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 105903;
- 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. 3643/10.02.2026 ce stabilește valoarea de piață de 133 euro/mp fără TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 375/26.11.2025;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 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. 3643/10.02.2026 ce stabilește valoarea de piață de 133 euro/mp fără TVA a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, în suprafața de 93 mp identificat cu I.E. 105903.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică de 133 euro/mp fără T.V.A. conform art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilului format din teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, în suprafața de 93 mp identificat cu I.E. 105903.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 317452 din 21.11.2025 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 105903 rezultă ca:

- nu sunt înscrise privind dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil teren.

Art. 5. Documentația de atribuire este conform H.C.L. nr. 51/30.03.2023 modificată prin H.C.L. nr. 54/10.04.2023.



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. 6. Se aproba urmatoarele :

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

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

Art. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara

Art. 9. 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.
februarie 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 imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, in suprafata de 93 mp identificat cu I.E. 105903

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, art. 355 si art. 363 alin (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 321/30.10.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, in suprafata de 93 mp;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, anexa 1, numarul de inventar 3972;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 317452 din 21.11.2025 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 105903;
- 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. 3643/10.02.2026 ce stabileste valoarea de piata de 133 euro/mp fara TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 375/26.11.2025;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 euro/mp.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, in suprafata de 93 mp identificat cu I.E. 105903.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.S.M./2ex.
Februarie 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 imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, in suprafata de 93 mp identificat cu I.E. 105903

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, art. 355 si art. 363 alin (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 321/30.10.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, in suprafata de 93 mp;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, anexa 1, numarul de inventar 3972;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 317452 din 21.11.2025 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 105903;
- 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. 3643/10.02.2026 ce stabileste valoarea de piata de 133 euro/mp fara TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 375/26.11.2025;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 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.
Februarie 2026



Jl. Manea

PROCES - VERBAL de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 3643
IESIRE
Zi 10 Luna 02 An 2016

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 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.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Mențiuni
----------	------------	------------	--------	------------	---------------------	----------

Comanda nr 33074 din 19.11.2025

1	S19.02	teren	Loc. Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, IE 105903	93 mp	NC 33074/19.11.2025 ptr. HCL 321/2025	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

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S19.02.25 / 26.01.2026

- PROPUNERE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 93 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MUNTENIEI, NR. 15C, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, I.E. 105903

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 321/30.10.2025

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 ORASULUI 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:	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.15. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI	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 PIETEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	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	34
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	36
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	39



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. 15C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105903, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 93 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 93 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. 15C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105903, este:

Valoare de piață (93 mp)		
Valoare unitară	133,00 Euro/m ²	677 Ron/m ²
Valoare totală (93 mp)	12.400 Euro	63.161 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0936 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.
Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. 15C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105903, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 93 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. 15C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105903, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 93 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 93 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

10. Introducere

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

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.01.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 23.01.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 23.01.2026: 1 Euro = 5,0936

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

Simbol	Denumire	22.01.2026	
EUR	 Euro	5.0936	-0.0025

<https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr>

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 321/30.10.2025
- Conform Anexa

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luate în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

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

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

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

- Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții și poate fi construit prin alipire. S-au avut în vedere și prevederile certificatului de urbanism aferent.

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – Cadru General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;
- (3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;
- (4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;
- (5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.
- (6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 93 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. Vezi cap. 1.10 și prevederi CU anexat

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Munteniei nr. 15C, cu suprafața de 93mp din acte și din măsurători, identificat cu I.E. 105903 este neconstruibil. În cazul în care I.E. 105903 se alipește cu altă parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, acesta devine construibil.

și HCL 321/30.10.2025 anexată

Prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu I.E. 104673.

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 șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

EFORIE SUD este o stațiune estivală de mici dimensiuni, poziționată în sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanța, între Eforie Nord și Tuzla. Încadrată 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

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



statiunea cunoaste o dezvoltare pronuntata si isi schimba numele din Movila-Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine de localitatea Techirghiol.

PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

Ca oricare dintre statiunile litoralului romanesc, si Eforie Sud este ideala pentru aerohelioterapie si talasoterapie. Pe malul Lacului Techirghiol functioneaza o baza de tratament in aer liber unde se pot face impachetari cu namol rece si bai in lac. Aceste cure naturale sunt indicate in cazul unor afectiuni, precum: dureri reumatismale, dermatoze, hipotiroidie, limfatism, anemie secundara, rahitism, decalcifiere, oboseala cronica, slabiciune fizica, stari de dupa fracturi ale oaselor membrului, 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 Orașului Eforie, pe soseaua nationala, exista un centru comercial care cuprinde magazin alimentar, cofetarie si magazine de suveniruri. Daca va plac reprezentatiile in aer liber, puteti cumpara un bilet la Teatrul de Vara, locul unde se desfasoara spectacole de muzica usoara si populara. Parcul de distractii de mici dimensiuni este situat pe faleza si este un loc care nu trebuie ratat daca veniti in vacanta cu copiii.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerata periferică de sud-est in loc. Eforie Sud, la mică distanță de faleza sud a orașului, într-o zona preponderent rezidențial. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Munteniei.

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

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial.

Avantajele zonei sunt distanța convenabilă față de obiectivele principale ale localității, accesul facil la plaja din partea de sud a localității.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică sud-est a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Munteniei.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este în principal rezidențială.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, curent electric, canalizare, gaz natural. În concluzie amplasamentul este util și se adaptează bine la categoria sa de folosință.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 93 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are acces la str. Munteniei.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona periferică de sud-est a loc. Eforie Sud, în apropierea falezei de sud a orașului, într-o zonă preponderent rezidențială.

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

- **Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.**

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

- Terenul nu este împrejmuit.

- Cf. HCL 321/30.10.2025:

Prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu I.E. 104673.

- Cf. CU 321/30.10.2025:

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Munteniei nr. 15C, cu suprafața de 93mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 105903 este neconstruibil. În cazul în care IE 105903 se alipește cu altă parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, acesta devine construibil.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică sud-est a Loc. Eforie Sud într-o zonă preponderent rezidențială, la mică distanță de faleza sud a orașului, într-o zonă cu un ambient liniștit și 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 cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării

Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. Munteniei, nr. 15C
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	93 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Munteniei; cf. HCL 321/30.10.2025 „prin acest imobil se realizează accesul la imobilul identificat cu IE 104673”
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică sud-est a localității Eforie Sud, la mică distanță de faleza sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă

de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate. 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)	450	1.300	600	2.000	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	120,00	200,00	210,00	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	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	ne-părtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	9 luni	1 lună	1 lună	Vezi Anexa
LOCAUZARE	ES, str. Munteniei, nr. 15C	Eforie Sud, str. Negru Vodă	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino	Eforie Sud, zona str. IC Brătianu	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	450	1.300	600	2.000	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	pe teren; gaze și ee la limită	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 14,8ml	regulată/ 22 ml	regulată/d- 15 ml	regulată/ dd	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, 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. 100 și 200 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 oferta sensibil mai mare decât cererea; piața aparține cumpărătorilor.

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 93 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. 15C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105903, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

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

Obs. :

Ca modalitate de analiza s-a apelat la prevederile CU și evaluarea s-a realizat în ipoteza în care se alipește, aplicandu-se un discount față de cele ofertate dat fiind suprafața mică.

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării veniturii:

- **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 de piață a terenului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului terenului și dreptului de folosință.

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Obs.

Ca modalitate de analiză s-a apelat la prevederile CU și s-a evaluat în ipoteza în care se alipește, aplicându-se un discount față de cele ofertate dat fiind suprafața mică și lipsa deschiderii la stradă.

Explicitarea ajustărilor:

<p>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. -15% mai mici decât prețurile ofertate.</p>
<p>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1% deoarece sunt necesare lucrări de demolare, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 6% deoarece sunt necesare lucrări de demolare, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Munteniei, nr. 15C. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 15% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Negru Vodă, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona str. IC Brătianu, amplasament mai bună față de proprietatea subiect.</p>
<p>8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 450. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3,0% deoarece are suprafața de 1300 mp; ajustarea luată</p>

în calcul pentru comparabila 2 este -1,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -6,0% deoarece are suprafața de 2000 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece are străzile/ trotuarele pietruit, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -1,0 deoarece are suprafața de a/c pe teren; gaze si ee 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- 14,8 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2% deoarece are forma regulată/ 22 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ dd.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață (93 mp)		
Valoare unitară	133,00 Euro/m²	677 Ron/m²
Valoare totală (93 mp)	12.400 Euro	63.161 RON

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu a putut fi aplicată (lipsă date de piață, AC).

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	133,00 Euro/mp	12.400 Euro

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.

Obs.

Ca modalitate de analiza s-a apelat la prevederile CU și s-a evaluat în ipoteza în care se alipește, aplicându-se un discount față de cele ofertate dat fiind suprafața mică.

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru terenul imobil constând în teren intravilan cu suprafața de 93 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. 15C, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105903, este:

Valoare de piață (93 mp)		
Valoare unitară	133,00 Euro/m ²	677 Ron/m ²
Valoare totală (93 mp)	12.400 Euro	63.161 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0936 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		



Obs.

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

CAPITOLUL VII – ANEXE
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	450,00	1.300	600	2.000
preț ofertă/vânzare (€/mp)		120,00	200,00	210,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-18,0	-30,0	-31,5
		102,00	170,00	178,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
cuantumul ajustare (%)	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		102,00	170,00	178,50
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
cuantumul ajustare (%)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		102,00	170,00	178,50
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
cuantumul ajustare (%)	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		102,00	170,00	178,50
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
cuantumul ajustare (%)	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		102,00	170,00	178,50
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
cuantumul ajustare (%)	nu sunt necesare investiții	sunt necesare lucrări de demolare	nu sunt necesare investiții	sunt necesare lucrări de demolare
cuantumul ajustare (€/mp)		1,1%	0,0%	5,7%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		1,2	0,0	10,9
		103,15	170,00	189,35
6. CONDIȚII DE PIAȚA				
cuantumul ajustare (%)	curente	9 luni	1 lună	1 lună
cuantumul ajustare (€/mp)		1,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		1,0	0,0	0,0
		104,19	170,00	189,35
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
	ES, str. Munteniei, nr. 15C	Eforie Sud, str. Negru Vodă	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino	Eforie Sud, zona str. IC Brătianu
comparativ cu subiectul		mai slabă	mai bună	mai bună
cuantumul ajustare (%)		15,0%	-20,0%	-15,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		15,6	-34,0	-28,4
PREȚ AJUSTAT €/mp		119,8	136,0	160,9
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
Diferență suprafață	450,00	1.300,00	600,00	2.000,00
cuantumul ajustare (€/mp)		850,0	150,0	1550,0
cuantumul ajustare (%)		-3	-2	-11
		-3,00%	-1,00%	-6%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
cuantumul ajustare (%)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
cuantumul ajustare (%)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat
cuantumul ajustare (€/mp)		10,0%	0,0%	0,0%
		10,4	0,0	0,0
11. ACCES				
cuantumul ajustare (%)	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantumul ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
cuantumul ajustare (€/mp)	utilitati la limita	utilitati la limita	a/c pe teren; gaze si ee la limita	utilitati la limita
		0,0	-1,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE				
cuantumul ajustare (%)	regulată/ d- 14,8 ml	regulată/ 22 ml	regulată/d- 15 ml	regulată/ dd
cuantumul ajustare (€/mp)		-2,00%	0,00%	-10,00%
		-2,1	0,0	-18,9
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
		5,0%	-1%	-16%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
		5,21	-2,70	-30,30
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		125,02	133,30	130,65
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
cuantumul ajustare (%)	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)		0,0	0,0	0,0
Ajustare totala bruta absoluta (€)	subiect	125,00	133,00	131,00
Ajustare totala procentuala absoluta (%)	(€)	33,4 €	36,7 €	69,5 €
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	(%)	32,79%	21,59%	38,96%
Conform GEV 630/art.50, selecția concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr.	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	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
2	ES - str. Dr. Cantacuzino	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM	decembrie 2025
3	Eforie Sud, zona str. IC Bratianu	2.000	419.000	210	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-constructie-demolabila-419000euro-IDFJvQ	decembrie 2025
4	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	decembrie 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	decembrie 2025
6	ES, bd. Soarelui	911	85.000	93,30	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-911mp-intravilan-constructii-IDBYPE	decembrie 2025
7	ES, str. Argeș	800	88.000	110	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp	decembrie 2025

1.

<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](#)

1300 mp

156.000 €

Rate de la 8.459 RON/lună [Simulează credit](#)



Elena Cojocariu

Agent

**NEXT IMOBILIARE
CONSTANTA**



0735912772
0735912772



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raport teză anunț](#)



Descriere

Oportunitate Unica de Investiție 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



Specificații

ID anunț: XFOU1300D

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 Iluminat stradal

Alte caracteristici

Parcelabil Acces auto Teren împrejmuit

Vecinătăți:

Plaja Eforie Sud, Camping Rulote

2.

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



Teren Eforie Sud 600mp la 100m de faleză

120 000 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin

ID 596632

Raportează

3.

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



Teren Eforie Sud 2000mp cu constructie demolabila 419000euro

419 000 € 210 €/m²

Euro Land

Euro Land

Eforie, Constanta

0744 188 877

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> pavat <input checked="" type="checkbox"/> asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

Imobilul se afla in centrul statiunii in Zona Turistica

Pret 419000euro+2% comision agentie

ID: 9946464

Raportează

Alte oferte:

4.

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



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

119 900 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

0744 188 877

Teren de vânzare

600m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	600 m ²
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> pavat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție



Descriere

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

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

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

Zona ultracentrala.

Pret 119900euro+2% comision agentie

Mai putin ^

ID: 9015043

 **Raportează**

5.

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

EFORIE SUD

Eforie Sud, Judetul Giurgiu, Vezi Harta

50.000 €

335 mp

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



Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului



marius
Agent
Dorfen Imobiliare



0723
Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportare anunt](#)



Tip teren: **Tip**
335 mp **Constructii**

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 în: 16 Septembrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **10 m**
Nr. fronturi stradale: **1**

Utilități

Comision

2%

6.

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



Teren Eforie Sud 911mp intravilan constructii

85 000 € 93 €/m²

Tuzla, Tuzla, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

911m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	911 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

Vizionarea se face in baza unui contract de vizionare !

Mai puțin

ID: 9051978

Raportează

7.

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



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

88 000 € 110 €/m²

Strada Arges, Eforie, Constanta

Teren de vânzare

800m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafatã utilã:	800 m ²
Dimensiuni:	800 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apã curentã
Tip vânzãtor:	agenție

Descriere

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

COMISION AGENTIE 2%

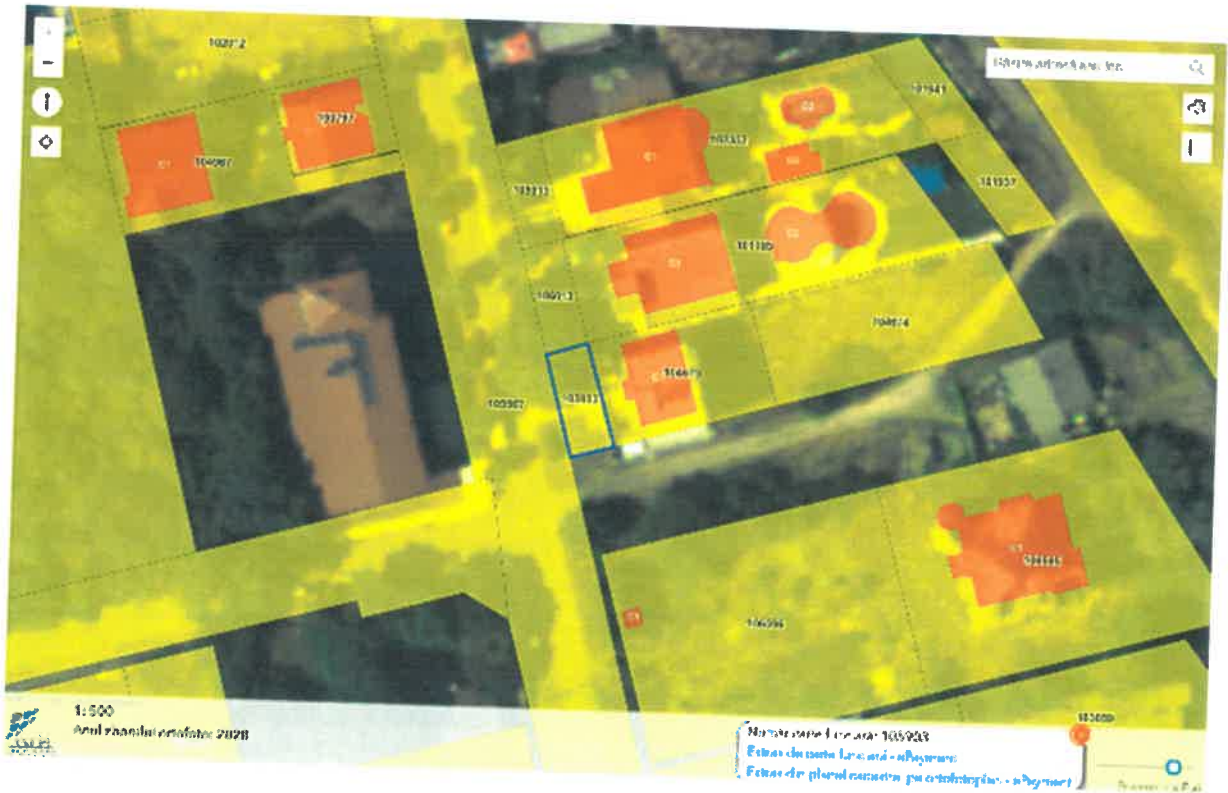
Mai putin ^

ID: 8022143

Raportează

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:







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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA
nr. 321 din 30.10.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei nr. 15C, în suprafață de 93 mp

Consiliul Local Eforie

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 3972 din anexa 1 în HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 125592 din 13.11.2015 pentru acest imobil;
- terenul se afla în zona de impozitare B - Eforie Sud

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 prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei nr. 15C, în suprafață de 93 mp identificat cu I.E. 105903. Din extrasul de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 125592 din 13.11.2015 pentru imobilul cu I.E. 105903 rezulta ca terenul nu este împrejmuit.

Prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu I.E. 104673.

Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite D.A.D.P.P.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16... voturi "pentru", ...-... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 375 din 26.11.2025

În scopul OPERAȚIUNII NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL EFORIE, prin reprezentant ȘERBAN ROBERT-NICOLAE cu sediul în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE localitatea EFORIE SUD, strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 33298 din 21.11.2025;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD, cod poștal 905903, Strada MUNTENIEI, nr. 15C, sau identificat prin Cartea funciară 105903 EFORIE, având nr CAD. 105903

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Sud, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAȘ EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 105903 EFORIE eliberat sub cerere nr. 317462/21.11.2025. Prin acest imobil se face accesul la imobilul identificat cu IE 104673, conform art. 1 din H.C.L. nr. 321/30.10.2025
- Sarcini: nu sunt.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001
 - Interdicții temporare (definitive) de construire: conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți - construcții conform extrasului de carte funciară nr. 105903 EFORIE eliberat sub cerere nr. 317462/21.11.2025.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona IXB conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: - locuințe, turism, dotări de interes general, alimentație publică, comerț, agrement, sport și servicii conform PUG Eforie și RLU aferent-zona IXB.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU. Sunt interzise lucrări edilitare electrică, telefonie, și CATV aeriene, acestea vor fi pozate în canalizații conform secțiunilor standardizate pe traseul străzilor.
- Terenul face parte din zona de impozitare B.

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 375 DIN 26.11.2025



3. REGIMIA TEHNIC.

- Procentul de acoperire a terenului (POT): case de locuință - 35% locuințe și cazare pe parcele - 40 %; locuințe, cazare și cu amenințare publică sau comerț - 50%; dolii - 60%, dolii de interes general - 80%.
 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 1,2
 - Suprafața terenului: 93 mp din acte și din măsurători
 - Caracteristicile parcelelor (suprafațe, dimensiuni): nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate. Se interzice parcolarea unei proprietăți în parcele ce nu sînt legate direct la drum public și care au o fațadă mai mică de 8 m la drumul public. Totodată se vor respecta prevederile art. 30 din H.G.R. nr. 525/1996.
 - Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține
 - Regim de aliniere și retrageri: amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) - construcțiile principale se vor așeza în aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente
 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: Construcțiile se vor amplasa în regim de construcție izolată cu spații verzi generoase între ele, este permisă cuplarea la una din limitele laterale a două construcții cu condiția acordului ămpărilor vecine - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014. Construcțiile anexă sunt permise în partea din spate a curții cu excepția garajelor.
 - Regim de înălțimi: maxim trei niveluri. P+2E; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor: Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conformarea arhitecturală volumetrică va urmări funcțiunea propusă și nu va deprecia aspectul general al zonei; Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelțe cu țigle sau plane pentru construcțiile până la trei niveluri; nu este interzisă nici terasa. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32: (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei, (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea general acceptată de urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Se vor asigura rampe de acces pentru persoane cu handicap conform legii nr. 448/2006
- Circulația și acces: Circulația autovehiculelor se realizează pe strada MUNTENIEI. Circulația pietonilor se realizează pe trotuarele aferente străzii MUNTENIEI. Accesurile auto și pietonale se realizează din strada MUNTENIEI
 - Parcajele necesare se vor realiza în interiorul limitelor de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 și a Normativului P-132/93 modificat prin NP24-2022 pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane
 - Condiția de echipare edilitară: zona dispune de rețeaua tehnico-edilitară (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicare, gaze naturale)
 - Spații libere și spații plantate: vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
 - Împrejmuirile: Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmi ghimpată, etc.). La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o înălțime redusă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m înclinate la stradă.
 - Se vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la legea nr. 114/1996 privind cerințele minime pentru locuințe.
 - Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate locuri construibile numai locurile:
 - a) cu fațadă la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înălțime și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafațe minime a parcelei de 150 mp pentru clădiri înălțime și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare ca cel puțin egala cu înălțimea parcelei.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: nu este cazul;

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Munteniei nr. 15C, cu suprafața de 93mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 105903 este neconstruibil. În cazul în care IE 105903 se alipăște cu altă parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, acesta devine construibil.

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

VÂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 105903 CONFORM H.C.L. NR. 321/30.10.2025

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA - strada Unirii nr. 33**

În aplicarea Directivei 85/337/CEE (Directiva SIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 90/31/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2004/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a solicita să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelucrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emisia certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 975 DIN 26.11.2025

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extracul de plan cadastral actualizat la al și extracul de carte funciarsă de informare actualizat la ei, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale): D.T.A.C. D.T.O.S. D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă gaze naturale
- canalizare telefonizare
- alimentare cu energie electrică salubritate
- alimentare cu energie termică transport urban

— Alte avize/acorduri:**d.2) avize și acorduri privind:**

- securitatea la incendiu protecția civilă (după caz) sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**d.4) studii de specialitate:**

- a) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- b) dovada privind achitarea taxelor legale;

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

**SECRETAR GENERAL**

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF.

Eduard FERENCZ

IntocmitInspector superior
Otilia NEGREA

Achitat taxa de:, conform chitanței Serie/nr..... (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 22.11.2025

- 3 -

PRIMĂRIA DRĂȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 375 DIN 26.11.2025



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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței Serie/nr. din
Transmis solicitantului la data de

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 375 DIN 26.11.2025

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1: 2000

Beneficiar: Oras Eforie
Localitatea: Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, jud. Constanta
Bun imobil: Parcela nr. 1Cc



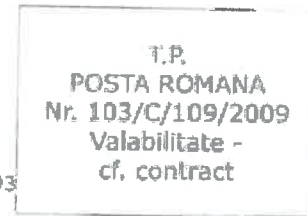
Intocmit: ing. Daniel Rebeniuc
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Data: 28.08.2015



3



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta,
Adresa: LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693
TEL: 0241/488625, 0241/488626,
DOSAR nr. 125592 / anul 2015



Stampila cu data prezentarii

COMUNICAREA INCHETERII

Către Rebencluc Daniel,

str nr....., bl....., sc et.....
ap....., localitatea judetul

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul postal
Oficiul postal

Stampila cu
data sosirii

Aprobat de C.N. "Posta Română" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999

Comunicare de inchetare
DOSAR nr. 125592 / anul 2015

Stampila cu data prezentarii

DOVADA

Către,
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta,
Adresa: LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693 TEL: 0241/488625,
0241/488626,

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul postal
Oficiul postal

Stampila cu
data inapoterii

Stampila cu
data sosirii



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

Dosarul nr. 125592/13-11-2015

INCHEIERE Nr. 125592

REGISTRATOR Dinut Florina
ASISTENT REGISTRATOR Carsic Oana-Raluca

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Romania, Jud. CONSTANTA, Loc. Eforie Sud, Str. Progresului, Nr. Postal 1 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:

- act administrativ nr. 35/15-02-2007 emis de Primaria Eforie, act administrativ nr. 166/08-09-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 32062/12-11-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 26815/17-09-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 26816/17-09-2015 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, pentru serviciul avand codul 211,

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 105903, inscris in cartea funciara 105903 UAT Eforie avand proprietarii;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 105903 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:
Oras Eforie,
Rebenciuc Daniel.

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

Data soluționării,
17-11-2015

500 330 70

Registrator,
Dinut Florina

(spursă la semnătură)

Asistent-registrator,
Carsic Oana-Raluca

(spursă la semnătură)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 700/2014.



CARTE FUNCIARA NR. 105903 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	125592
Ziua	13
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Munteniei, nr. 15C

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	105903	93	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
125592 / 13.11.2015		
Act administrativ nr. 35, din 15.02.2007, emis de Primaria Eforie, act administrativ nr. 166/08-09-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 32062/12-11-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 26815/17-09-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 26816/17-09-2015 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) DRAS EFORIE, CIF: 4617794		

C. Partea III. SARCINI

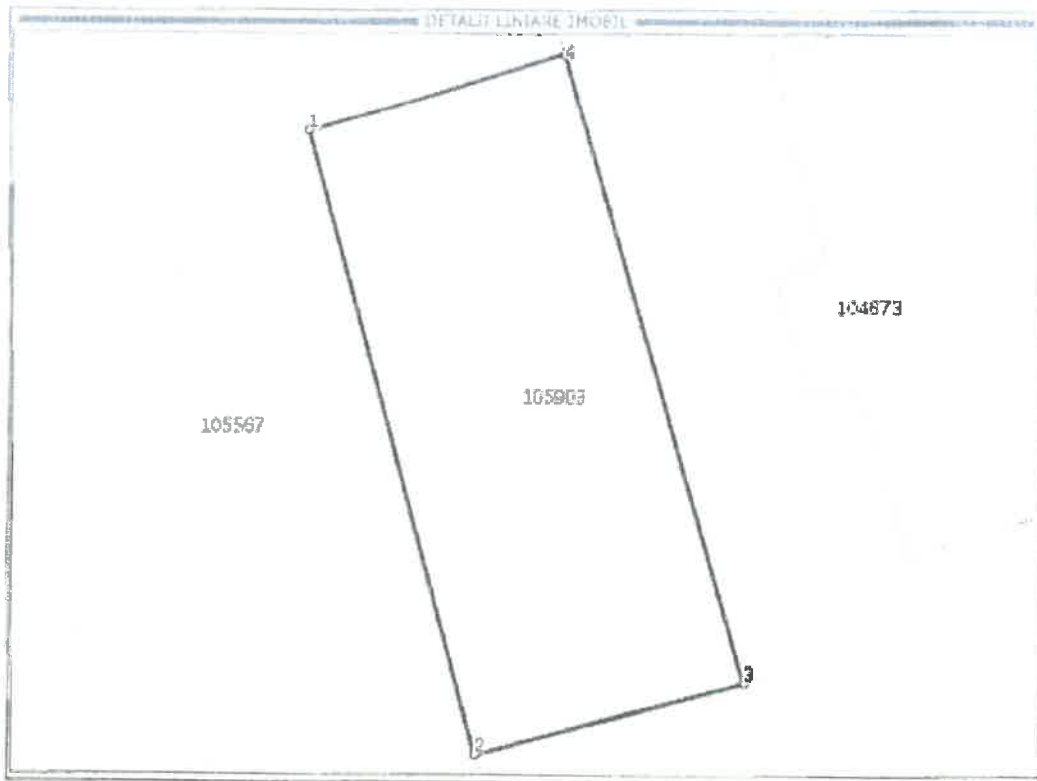
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 105903 Comuna/Oras/Municipiu, Eforie

Anexa Nr. 1 la Partea I
TEREN intravilan
Adresa: Eforie Sud, Strada Munteniei, nr. 15C

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105903	93	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.


Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	93

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	14,8
2	3	6,4
3	4	15,0
4	1	6,1

 ** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.



CARTE FUNCIARA NR. 105903 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stîng drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
17/11/2015

Asistent-registrat,
DANA-RALUCA CARȘIC

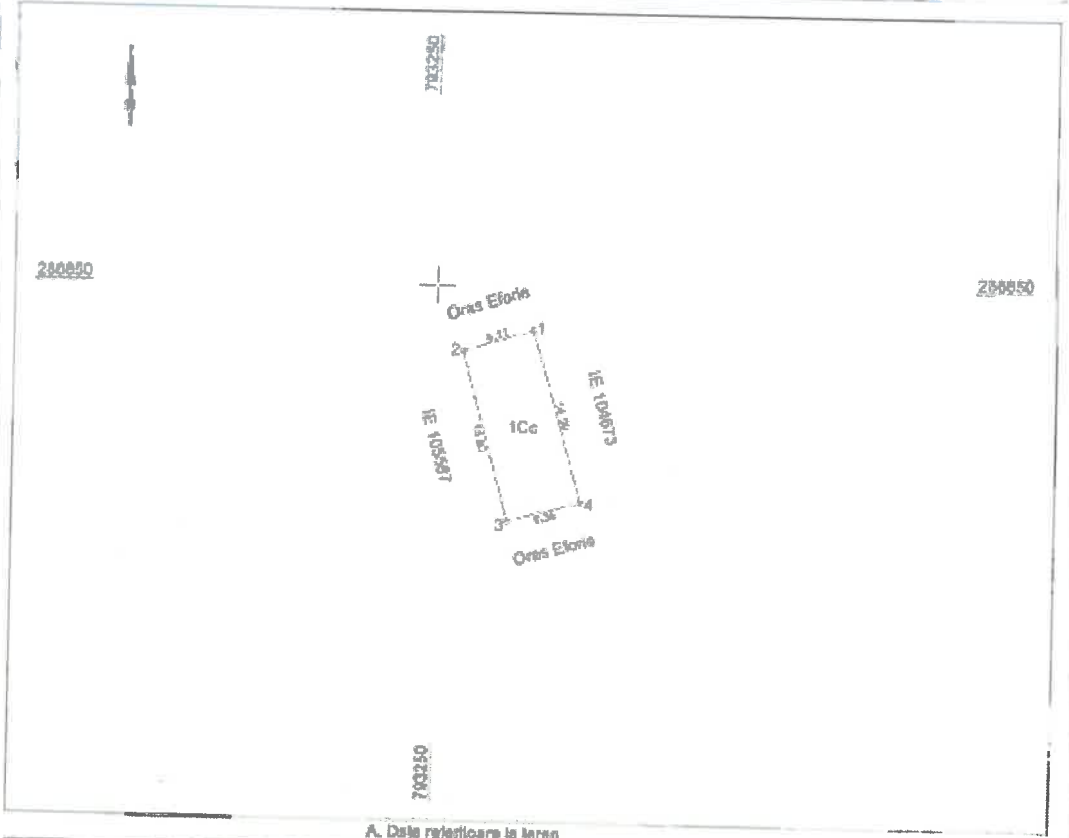
Data eliberării,
____/____/____





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
105903	93	loc. Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, Jud. Constanta
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)	
	Eforie	



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Manjura
1	1Cc	93	Imobilul este reamplasat.
Total		93	Teren situat in intretinere.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Manjura
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 93 mp
Suprafata din acde = 93 mp

Executant: ing. Daniel Rebeciu

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura și ștampila: *[Signature]*

Data: 28.08.2015

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și păstrarea numărului cadastral.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE MOBILIARA CONSTANTA

Nume si Prenume: **PĂUN LUCIAN VIRGIL**

Funcție: **CONSILIER DEL. I.A.**

18.11.2015

Ștampila BCP:

Anexa nr. 1.34 la regulamentul

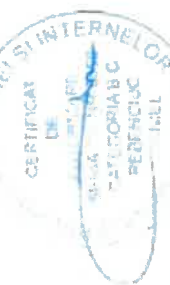
FIȘA IMOBILULUI
Adresa imobilului : Loc. Eforie Sud, str. Munteniei, nr. 15C, Jud. Constanta.
Nr. Cadastral : 105903
A. TEREN

Proprietari	Cota parte	SITUATIA DIN ACTE			SITUATIA ACTUALA				
		Act de proprietate	Identificator nr. parcelă/str. topografic	Suprafață din acte (mp)	Intravilan / Extravilan (I/E)	Categorie folosință	Intravilan / Extravilan Tip înregistrare / alte mențiuni	Categorie folosință	Suprafața măsurată (mp)
ORAS EFORIE	I/I	HCL 166/2015 (pozitia 3972)	-	93	I	Cc	Teren neînregistrat	Cc	93
Total				93					93

B. CONSTRUCȚIE

Proprietar	Cota parte	SITUATIA DIN ACTE			SITUATIA ACTUALA		
		Act de proprietate	Suprafață din acte	Descrierea construcției	Destinația (Cod) Construcție	Descrierea Construcției / alte mențiuni	Suprafața construită măsurată la șp)
Total							

Persoana autorizată: Ipa, Rebeca Nicolae Daniel



Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corectitudinea accesării cu realitatea din teren

Data: 28.06.2015

 Inspector:
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data:

 ȘTEAMPILĂ ȘI SIGILIU ȘI S.C. COTE MOBILIARĂ CONSTANȚA
 Nume și Prenume: PALUȘ LUCIAN VIRGILIU

Funcție: CONSILIER GR. IA

 Ștampila BCPT / 16 - 11 - 2015
 125592



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105903 Eforie

Nr. Cerere 317462
Ziua 21
Luna 11
Anul 2025

Cad. funciar nr.
105903/85074



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, Nr. 15C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	105903	93	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
125592 / 13/11/2015 Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de Primaria Eforie (act administrativ nr. 166/08-09-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 32062/12-11-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 26815/17-09-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 26816/17-09-2015 emis de PRIMARIA EFORIE.); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI

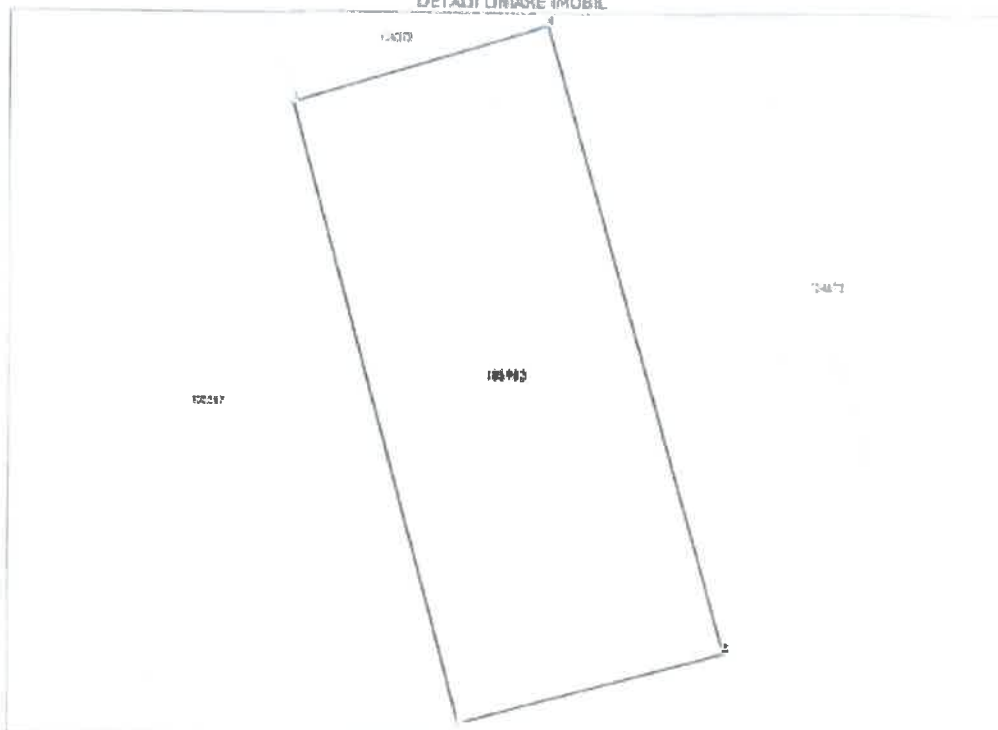
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 105903 Comuna/Draș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105903	93	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBL


Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Insta vitan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	93	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.798
2	3	6.356
3	4	14.894
4	1	6.11

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

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

Carte Funciară Nr. 105903 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

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

Data și ora generării,
21/11/2025, 10:09

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

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

Pagina 3 din 3

www.ancpi.ro

10/11/2025



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



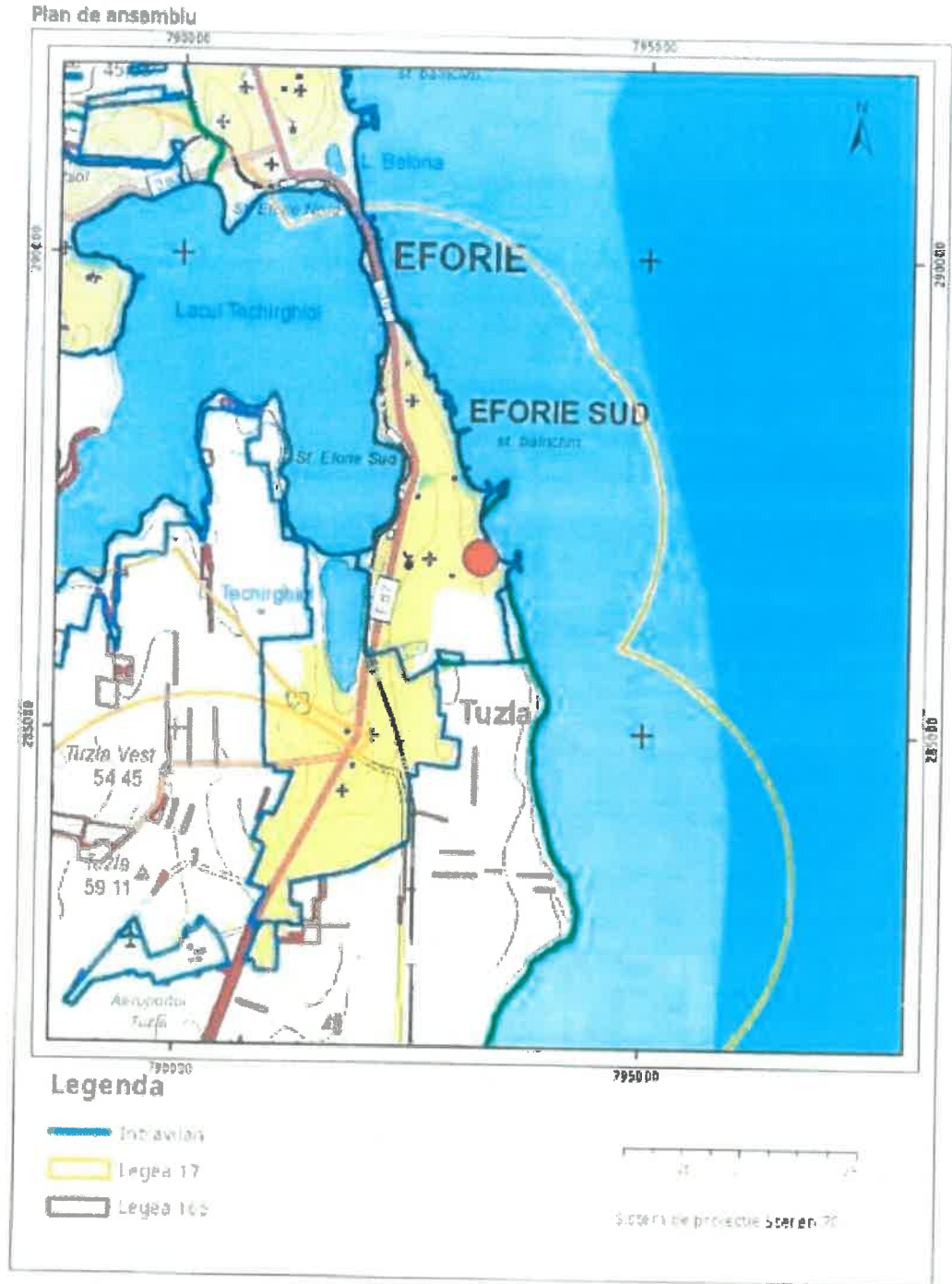
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu I.E. 105903, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, Nr. 15C

Nr. carte	321568
Zona	26
Luna	11
Anul	2025

Teren: 93 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosință(mp): Curti Constructii 93mp
Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultimă actualizare a geometriei: 14-11-2015
 Data și ora generării: 26-11-2025 08:58

Cești de verificare din acest post pot fi găsite în www.terre.ro sau în orice altă adresă de verificare. Pag. 2 (din 2)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. înreg. 33074/19.11.2025

CATRE,
SC GECO M.E.C. 2003 SRL
Al. Garofitei, nr. 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23
Constanța

În conformitate cu prevederile contractului nr. 86021/29.04.2025 va solicităm să
întocmiți rapoarte de evaluare pentru imobilele ce fac obiectul:

- H.C. L. nr. 100/2019 și nr. 127/2023;
- H.C.L. nr. 321/2025.

PRIMAR,


SERBAN Robert-Nicolae


Serviciul A.D.P.P.
Șef Serviciu

MANEA Daniel

Rol 15.11/7ex


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