



SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

**PROIECT DE HOTARARE**

privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a redeventei in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 55/26.03.2026

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 55/26.03.2026 aditionarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,84 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11015/29.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.

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

**PROPUNE SPRE APROBARE:**

**Art.1.** Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,84 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 ce face obiectul Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin.

**Art.2.** Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11015/29.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 ce face obiectul Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 – concedent Roncea Stefan.

**Art.3.** Rapoartele de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 ( nr. crt. 1 ), respectiv Procesul verbal de predare-primire nr. 11015/29.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabilesc valoarea actualizata a redeventei fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.4.** Prezenta hotarare completeaza prevederile H.C.L. nr. 55/26.03.2026.

**Art.5.** Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

**Art.6.** 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.  
Mai 2026



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

---

**R A P O R T**

Referitor proiect de hotarare aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a redeventei in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 55/26.03.2026

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

- H.C.L. nr. 55/26.03.2026 aditionarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,84 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11015/29.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

S E R V I C I U L A D P P .  
S E F S E R V I C I U ,

M A N E A Daniel

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



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

---

**REFERAT DE APROBARE**

la proiect de hotarare privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a redeventei in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 55/26.03.2026

- P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:
- H.C.L. nr. 55/26.03.2026 aditionarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000;
  - Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,84 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin;
  - Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11015/29.04.2026 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a redeventei in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 55/26.03.2026.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel



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



## PROCES – VERBAL de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE	Nr. 11015
IESIRE	
Zi 29	Luna 04 An 2026

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 9663 din 17.04.2026

1	S06.03.26	teren	Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, IE 11174	214 mp	HCL 55/2026	actualizare redeventa concesiune
2	S06.05.26	teren	Eforie Nord, str 23 August, nr 50, IE 102543	250 mp	HCL 59/2026	vânzare prin licitație
3	S06.06.26	teren	Eforie Sud, str Progresului, FN, IE 108534	70 mp	HCL 60/2026	vânzare prin licitație
4	S06.07.26	teren	Eforie Sud, str Mihai Viteazu, nr 32, IE 105381	544 mp	HCL 73/2026	vânzare / cu preemțiune

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

Director General  
Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL



GECO MEC 2003 S.R.L



*Ana Iacob  
de Negrea*

## PROCES – VERBAL de predare-primire

Județul CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INITIALĂ: Nr. <u>10698</u>	
IESIRE	
Zi: <u>27</u> Luna: <u>04</u> An: <u>2026</u>	

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 9663 din 17.04.2026

1	S06.02.26	teren	Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, IE 102525 – Jud Constanța CP 905350	674 mp	HCL 55/2026	actualizare redeventa concesiune
2	S06.04.26	teren	Loc. Eforie Sud, str Faleză, CF 105192 – Jud Constanța CP 905360	222 mp	HCL 57/2026	inchiriere
3	S06.08.26	teren	Loc. Eforie Nord, str Republicii, FN, IE 108560 – Jud Constanța CP 905350	90 mp	HCL 73/2026	vânzare prin licitație

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

Primăria Orașului EFORIE

Director General  
Dr. Ing. George Dogărescu



GECO MEC 2003 S.R.L



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S06.03.26 / 21.04.2026

- ACTUALIZARE REDEVENȚĂ -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 214 mp**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. APUSULUI, NR. 1, LOT 2, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, CF 11174

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

**HCL 55/26.03.2026**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	Nr. 12167 – valabilă 2026
<b>Asigurare profesională</b>	1.000.000 EURO nr. 0789.374/2026-2027
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a> <a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a>

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

<b>CUPRINS</b>	
<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ ..... 4	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE.....	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE.....	7
1.8.1. Surse de informații generale .....	7
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	7
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE .....	8
1.12. MODELE DE EVALUARE .....	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....	9
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	9
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>10</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD.....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	13
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	13
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>	<b>14</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	14
Pasul 3 – Analiza cererii.....	15
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	16
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	17
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>	<b>18</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	18
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>19</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	22
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI .....	22
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>24</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	35
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI: .....	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	41

## SINTEZA RAPORTULUI

**Utilizarea desemnată** a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea redevenței aferente contractului de concesiune pentru o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 11174, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 214 mp.**

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea actualizării redevenței aferente Contractului de concesiune a imobilului analizat.

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 214 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, jud. Constanța, CP 905350, înscris în CF 11174, este:

<b>Valoare redevență</b> (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare concesiune	<b>4,60 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>
	<b>23,45 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului 18.04.2026 - 5,0987 Ron/Euro</i>	
<i>Valorile nu includ TVA</i>	

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

**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 actualizarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 11174, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 214 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 11174, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 214 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 214 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

Conform documentelor puse la dispoziție, la data evaluării, asupra imobilului era intabulat un drept de folosință în favoarea Ion Marian, Ion Cornelia, soți și Ion Cătălin, Ion Ancuta, soți.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

#### **Principiile evaluării**

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

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

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

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

5) **Echilibrul.**

6) **Factorii externi.**

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

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

### 10. Introducere

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

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

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

### 70. Abordarea prin piață

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

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

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

## 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

**Data întocmirii raportului de evaluare:** 21.04.2026.

**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 18.04.2026.

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

**Cursul de schimb B.N.R.** valabil la data de 18.04.2026: 1 Euro = 5,0987 lei

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în trei exemplare din care două destinate

Clientului/Utilizatorului desemnat și unul destinat Evaluatorului.

Simbol	Denumire	17.04.2026	
EUR	 Euro	5.0987	+0.0069

## 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 55/26.03.2026
- Conform Anexe

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

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

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

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

## 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții, și în HCL 55/26.03.2026. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

### **1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE**

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

### **1.12. MODELE DE EVALUARE**

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

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

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

### **1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII**

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

### **1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)**

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

### **1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE**

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

### **1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE**

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.

- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar).

- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167. Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George

### **1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI**

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 214 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, asupra lui fiind intabulat un drept de folosință în favoarea Ion Marian, Ion Cornelia, soți și Ion Cătălin, Ion Ancuta, soți, conform acte puse la dispoziție.

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. A se vedea cele menționate la pct. 1.6 și prevederi HCL 55/26.03.2026, anexată.

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

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



#### ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



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

### PLAJA

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

### CAZARE SI MASA

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



### BAZE DE TRATAMENT

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

presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, sali de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sala de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și saună. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Health SPA amintim: băile cu namol, hidroterapie, kinetoterapie și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, saună uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavit, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Health SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efoșan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatiile, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapie, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapie, ultrasonoterapie, magnetoterapie, diverse tehnici de masaj, saună, inhaloterapie, băile cu plante și uleiuri, termoterapie. Echipa centrului de tratament Efoșan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

### DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatrul de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezei. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

În concluzie:

Eforie Nord este o stațiune echilibrată, care oferă turiștilor acces la plajă, tratamente balneare de calitate și facilități turistice diversificate, într-un cadru mai puțin aglomerat decât marile stațiuni. Poate fi ideală pentru familii, seniori și cei interesați de relaxare și recuperare.

Eforie Nord este una dintre cele mai populare stațiuni de pe litoralul românesc, situată la 14 km sud de Constanța, între Marea Neagră și Lacul Techirghiol. Stațiunea combină turismul de relaxare cu cel balnear, fiind funcțională tot timpul anului. Plajele sale largi și cu intrare lină în apă atrag în special familii și seniori. Activitatea economică este concentrată în sezonul estival (iunie–septembrie), dar există potențial de extindere a sezonului prin turism de sănătate. Accesul este facil pe DN39 și calea ferată Constanța–Mangalia.

### Clasament orientativ al stațiunilor de pe litoralul românesc (2025)

Loc	Stațiune	Puncte forte
1	Mamaia	Infrastructură modernă, viață de noapte, plaje largi
2	Eforie Nord	Balnear + turism familial, tratamente, acces facil
3	Neptun-Olimp	Natură, păduri litorale, hoteluri renovate
4	Vama Veche	Comunitate alternativă, turism cultural, plaje libere
5	Saturn	Liniște, tratamente balneare, plaje curate
6	Costinești	Populară în rândul tinerilor, prețuri mici
7	Jupiter	Relaxare, hoteluri pentru familii
8	Mangalia	Port turistic, tradiție balneară, transport feroviar

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

Zona în care se află proprietatea este cea periferică de sud-vest a localității Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol, o zonă rezidențială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează din str. Apusului.

Pe str. Apusului traficul rutier este de nivel scăzut, la fel și cel pietonal și poluarea fonică. Pe perioada sezonului estival acestea sunt ușor mai ridicate.

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

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și turistic.

**Avantajele zonei** sunt amplasarea în apropierea malului Lacului Techirghiol, distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia prin DJ 383.

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 de sud-vest a loc. Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol. Proprietatea are deschidere la str. Apusului.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială și turistică.

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

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 214 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 neregulată și are deschidere la str. Apusului.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană periferică de sud-vest a ors. Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol, într-o zonă rezidențială și turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică de sud-vest, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren plan, fără denivelări care să îi afecteze funcționalitatea, formă geometrică neregulată, poluare scăzută.
- Terenul este împrejmuit și parțial ocupat de construcții ce nu fac obiectul prezentei evaluării.

## 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 PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:</b>	
<b>Pasul 1.</b>	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
<b>Pasul 2.</b>	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
<b>Pasul 3.</b>	Analiza cererii
<b>Pasul 4.</b>	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
<b>Pasul 5.</b>	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
<b>Pasul 6.</b>	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 de sud-vest a Loc. Eforie Nord într-o zonă rezidențial/turistică, cu un ambient liniștit și civilizat.

### **Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice**

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

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

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

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a 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.

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	asistență în vederea actualizării redevenței
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Str. Apusului, nr. 1, lot 2
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	214 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	neregulată
<b>Utilități</b>	utilitati la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din str. Apusului
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona periferică de sud-vest a localității Eforie Nord
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG/RLU - teren ocupat parțial de construcții
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. <b>Planificarea</b> - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. <b>Colectarea</b> - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. <b>Diseminarea</b> - 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)	674	513	500	752	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	88,00	90,00	123,67	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	nepartinătoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	0 luni	13 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Apusului	Eforie Nord zona fostul Camping	Eforie Nord zona str. IG Duca	Eforie Nord zona str. Bucegi	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	674	513	500	752	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	piatra	neamenajat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	alee acces	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități în zonă	utilități la limită	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ 8,58 mp	regulată/d- 18 ml	regulată/d- 16 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 Nord există o ofertă medie de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte și prezentate în anexă).

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.cauta-imobiliare.ro](http://www.cauta-imobiliare.ro), [olx.ro](http://olx.ro), [lajumate.ro](http://lajumate.ro), [homezz.ro](http://homezz.ro)

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 90 și 150 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

## **Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de 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](http://www.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 214 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, jud. Constanța, CP 905350, înscris în CF 11174, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții comerciale (turistice).**

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

*Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a veniturii. Tehnicile capitalizării veniturii se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea veniturii 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.

**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. -10% mai mici decât prețurile oferite.</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 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, 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 prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1% deoarece este ofertată acum 13 luni, la fel ca proprietatea subiect.</p>             |
| <p>7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. Apusului. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona fostul Camping Sincai, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 25% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. IG Duca, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Bucegi, amplasament mai slab 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 214. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -4,0% deoarece are suprafața de 513 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -4,0% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -8,0% deoarece are suprafața de 752 mp.</p>  |

<p>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.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele piatra. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 7% deoarece are străzile/ trotuarele neamenajat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece are acces alee acces; 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.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețului necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5,0 deoarece are utilitati în zonă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma aprox regulată/ 11 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3% deoarece are forma regulată/d- 18 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece are forma regulată/d- 16 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3% deoarece are forma regulată/ dd.</p>
<p><b>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.</b></p>

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	115,00 Euro/m <sup>2</sup>	586 Ron/m <sup>2</sup>

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

## 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	115 Euro/m <sup>2</sup>	24.600 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.

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 214 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 11174, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	115,00 Euro/m <sup>2</sup>	586 Ron/m <sup>2</sup>
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 18.04.2026 - 5,0987 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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



**CAPITOLUL VII – ANEXE**
**7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE**

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	214,00	513	500	752
preț ofertă/vânzare (€/mp)		88,00	90,00	123,67
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-8,8	-9,0	-12,4
		79,20	81,00	111,30
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>				
cuantum ajustare (%)	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		79,20	81,00	111,3
<b>2. RESTRICTII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>				
cuantum ajustare (%)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		79,20	81,00	111,3
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
cuantum ajustare (%)	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		79,20	81,00	111,3
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
cuantum ajustare (%)	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		79,20	81,00	111,3
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>				
cuantum ajustare (%)	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	0,0
		79,20	81,00	111,3
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
cuantum ajustare (%)	curente	0 luni	0 luni	13 luni
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	1,0%
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		0,0	0,0	1,1
		79,20	81,00	112,41
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
	Eforie Nord, str. Apusului	Eforie Nord zona fostul Camping Sincai	Eforie Nord zona str. IG Duca	Eforie Nord zona str. Bucegi
comparativ cu subiectul		mai slab	mai slab	mai slab
cuantum ajustare (%)		20,0%	25,0%	20,0%
cuantum ajustare (€/mp)		15,8	20,3	22,5
PREȚ AJUSTAT €/mp		95,0	101,3	134,9
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>				
Diferență suprafață	214,00	513,00	500,00	752,00
cuantum ajustare (€/mp)		299,0	286,0	538,0
cuantum ajustare (%)		-3	-3	-9
		-4,00%	-4,00%	-8%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>				
cuantum ajustare (%)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (€/mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>				
cuantum ajustare (%)	piatra	neamenajat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (€/mp)		7,0%	-7,0%	-7,0%
		5,5	-5,7	-7,9
<b>11. ACCES</b>				
cuantum ajustare (%)	la strada	alee acces	la strada	la strada
cuantum ajustare (€/mp)		10%	0%	0%
		7,9	0,0	0,0
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
cuantum ajustare (€/mp)	utilitati la limita	utilitati în zonă	utilitati la limita	utilitati la limita
		5,0	0,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>				
cuantum ajustare (%)	aprox regulată/ 11 mp	regulată/d- 18 ml	regulată/d- 16 ml	regulată/ dd
cuantum ajustare (€/mp)		-3,00%	-3%	-3,00%
		-2	-3	-3
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>				
		10,0%	-14%	-18%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>				
		12,92	-11,70	-20,23
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	108,00	90,00	115,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		39,8 €	32,0 €	43,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		50,31%	39,45%	39,38%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	115,00 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	24.600 €			
Conform GEV 630/art.50, selecția concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

## 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord zona fostul Camping Sincai	513	45.144	88	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html</a>	aprilie 2026
2	Eforie Nord zona str. IG Duca	510	56.000	110	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-sau-pensiune-comision-0-510-mp-pana-la-800-mp-IDxiDD">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-sau-pensiune-comision-0-510-mp-pana-la-800-mp-IDxiDD</a>	aprilie 2026
3	Eforie Nord zona str. Bucegi	752	93.000	124	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ</a>	martie 2025
4	Eforie Nord la 250m de sensul giratoriu	477	59.000	123	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-pe-colt-477m-intravilan-la-250m-de-sensul-giratoriu-de-la-intrarea-in-statiune/d98i1q24dq867hiq182f90e691di9ghh.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-pe-colt-477m-intravilan-la-250m-de-sensul-giratoriu-de-la-intrarea-in-statiune/d98i1q24dq867hiq182f90e691di9ghh.html</a>	aprilie 2026
5	Eforie Nord, intre varianta si calea ferata	500	35.000	70	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4q6ii622g0i078551i0e493e951eq293.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4q6ii622g0i078551i0e493e951eq293.html</a>	aprilie 2026
6	Eforie Nord, zona Daliei	1.000	95.000	95	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/829e7d6f7e9376i62fi08693ed89d4f1.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/829e7d6f7e9376i62fi08693ed89d4f1.html</a>	august 2025
7	Eforie Nord, str Rozelor	300	59.000	197	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-nord-300mp-257307347">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-nord-300mp-257307347</a>	august 2025

## Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html>

Teren de vanzare la mare in Eforie Nord

**88 EUR negociabil**

Constanța, Eforie Nord [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/20/2026 7:56:15 PM

[Repostat automat](#)



Telefon validat



**Petre**

[Vezi toate anunțurile](#)

0722784513

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



## Specificații

Suprafata terenului	513 m <sup>2</sup>
Cod de identificare	906
Destinatie	Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	De pamant
Alte caracteristici	Oportunitati de investitie

## Descriere

Vand teren la mare in Eforie Nord, suprafata de 513 mp, front stradal 18 m, intravilan, in proximitatea Lacului Techirghiol (la cca 100 m distanta de lac, in incinta fostului Camping Sincai), intabulat, liber de sarcini, constructibil, cu toate taxele si impozitele platite la zi, unic proprietar.

Certificat Urbanism emis recent, incadrat in Zona IIA conform PUG Eforie, utilizari admise locuinte cu regim inaltime de maxim 4 (patru) niveluri P+3E, turism, alimentatie publica, comert sau agrement.

Pret vanzare 45,000 Eur (88 Eur mp) negociabil. Numai oferte serioase

Tel:

ID anunț: 18821967

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ [Vizualizări: 1116](#)

🚩 [Raportează](#)

## Comparabila 2

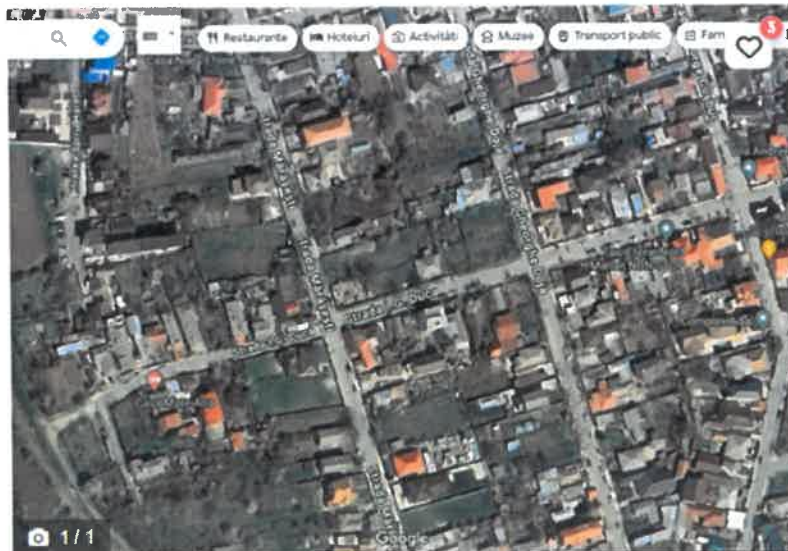
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-statiunea-eforie-nord/906hdfhe0gg67h5fd61h4g7680dgg808.html>

Teren Statiunea Eforie Nord

45 000 EUR

Constanța, Eforie Nord  
[Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/21/2026 1 31:46 PM



Telefon validat



Adrian

[Vezi toate anunțurile](#)

0752194794

Contactează vânzătorul

GECO MEC

07xxxxxxx

Câmp obligatoriu

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

## Specificații

### Descriere

De vanzare teren intravilan in Statiunea Eforie Nord avand o suprafata de 500mp si se poate da pana la 800mp cu deschidere de 16ml la strada asfaltata avand toate utilitatile. Pretul de vanzare este de 90 euro mp iar pentru mai multe detalii contactati agentul mobilier Adrian la nr. 0752194794

ID anunț: 1736515749

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 558](#)

[🚩 Raportează](#)

**Comparabila 3**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ>



Vanzare Teren pe colt Eforie Nord 751 mp.

**93 000 €** 124 €/m<sup>2</sup>

**Strada Bucegi, Eforie, Constanta**



**Alin Ungureanu**

Meridius Intermed

**0735 839 751**

**Teren de vânzare**

**751.96m<sup>2</sup>**

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	751.96 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

se oferă spre Vânzare un Teren in suprafată de 751.960 mp. in Eforie Nord cu vecini care susțin la modul constructiv ideea realizării unei clădiri noi pe acest teren de către noul Proprietar.

Terenul este situat la intersecția străzii Bucegi cu strada I. G. Duca in cartierul nou situat in zona intrării în oraș din direcția Constanta ( vezi a doua imagine cu poziționarea pe harta ).

Coeficientii urbanistici de construire ai terenului conform reglementărilor generale de informare sunt POT 50% CUT 1.5% și regim înălțime p+4.

\* menționăm faptul că un Certificat de Urbanism nou la zi va fi gata în perioada imediat următoare.

Terenul deține toate atuurile necesare unei noi construcții cu arhitectura moderna cu un grad sporit al potențialului investițional prin Prețul cerut pe Teren și forma perfecta și dubla deschidere la cele 2 strazi menționate anterior.

Dintre caracteristicile terenului se subliniază:

unic Proprietar Vânzător.

dimensiunile celor 4 laturi și forma dreptunghiulara ce permit amplasarea noii clădiri fara nici o constrângere creeata de vecinatatile sale.

utilitățile trase la limita terenului respectiv gaz, canalizare, apa și curent.

distanța mica fata de DN cu ieșire și direcție către plaja Eforie Nord dar și poziția în sine a terenului pe o stradă secundara netraficata intens a cartierului locuit permanent din care face parte Terenul.

vecinatatile bune, locuintele din jur cu regim rezidential și distanțate fata de limita de proprietate, accesul direct pe strada urbana asfaltata și către bulevardul principal facilitățile comerciale din jur scoli magazine creează o imagine generala clara a Terenului.

In condițiile acestea Terenul oferă posibilitatea realizării fără constrângeri a unei construcții rezidentiale noi, cu forma și designul dorit de noul Proprietar dar și posibilitatea de a beneficia totodată de o zona de relaxare generoasa in curtea mare a noli clădiri.

Pentru alte informații, acte și detalii apelati Agentul Exclusiv al Proprietății la telefon Whatsapp [Contactează Alin](#).

**Mai puțin** 

ID: 9228079

 **Raportează**

### Alte oferte:

4.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-pe-colt-477m-intravilan-la-250m-de-sensul-giratoriu-de-la-intrarea-in-statiune/d98i1q24dq867hiq182f90e691di9ghh.html>

Vând teren pe colț 477m intravilan, la 250m de sensul giratoriu de la intrarea in stațiune

**59 000 EUR**  
negociabil

📍 [Constanța, Eforie Nord](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/18/2026 9:28:40 PM



**C**  
Victoria  
Vezi toate anunțurile  
0731615850

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

#### Distribuie anunțul pe



## Specificații

### Descriere

Vând teren pe colț 477m intravilan, situat la 250m de sensul giratoriu de la intrarea in stațiunea turistica Eforie Nord și de statia Petrom.

ID anunț: 1743938127

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ [Vizualizări: 626](#)

🚩 [Raportează](#)

5.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4g6ii622q0i078551i0e493e951eq293.html>

### Teren intravilan

📍 [Constanța, Eforie Nord](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

### Specificații

#### Descriere

vand teren intravilan, 500 mp, in Eforie nord, intre varianta si calea ferata;sunt constructii in zona

**ID anunț:** 1605595943

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ [Vizualizări: 845](#)

📄 [Raportează](#)

35 000 EUR  
negociabil

Valabil din 4/17/2026 2 58:20 PM

● Telefon validat



**Viorel Cepreaga**

[Vezi toate anunțurile](#)

0726154132

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Mergi

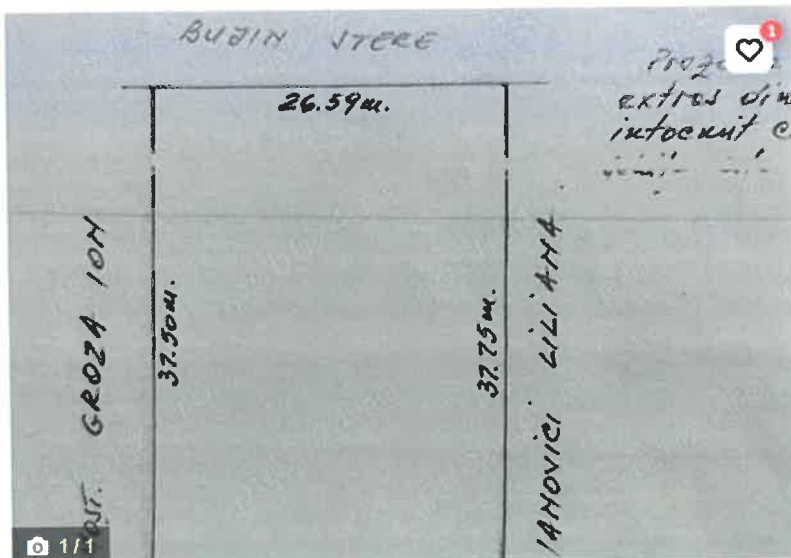
6. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/829e7d6f7e9376i62fi08693ed89d4f1.html>

Teren intravilan

**95 000 EUR**  
negociabil

Constanța, Eforie Nord  
Vezi pe hartă

Valabil din 7/14/2025 7 23 16 PM



● Telefon validat



**Ionescu Daniel**

Vezi toate anunțurile

0720410006

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

**Distribuie anunțul pe**



**Specificații**

**Descriere**

Se vinde teren intravilan suprafață de 1000 mp. în Eforie Nord cartier nou. Utilități la limita proprietății. Deschidere la strada de 26 ml.

ID anunț: 1732527610

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 340](#)

🚩 [Raportează](#)

7.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-nord-300mp-257307347>

**59.000 €**

100/1/67 mp

### Eforie nord - teren intre vile

Eforie Nord, Judetul Constanța - Vezi Hartă

Rata de la 1.554 RON/ună [solicitează credit](#)



Sup. teren: 100/1/67 mp  
Tip: Construcție

### Descriere teren

teren constructii, intravilan intre vile 300 mp deschidere 15 m , adancime 20 , toate utilitatile inclusiv gaze, zona linistita.

Electricitate    Apă    Canalizare

### Detalii teren

ID anunț: X90I0302A

Actualizat în: 30 Iunie 2025

Clasificare teren: Intravilan    Nr. fronturi stradale: 1

### Utilități

#### Amenajare străzi

Asfaltate    Iluminat strădal

#### Alte caracteristici

Teren împrejmuit

**Ionela**  
agente  
Dorian Imobiliare

0732636271  
0725306174

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp    Facebook    Telegram    Email

Reportează anunț

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

Activează Notificările

### 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





**7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:**









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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA  
nr. 55 din 26.03.2026

privind adiționarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 și nr. 33/08.06.2000

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 Consiliul Local al orașului Eforie;
- Contractele de concesiune nr. 25/18.01.1999 și nr. 33/08.06.2000;
- Act de dezmembrare nr. 751/2009;
- Contractele de vânzare cumpărare nr. 752/2009 și nr. 681/2014;
- documentația cu nr. cadastral/nr. CF 102525;
- documentația cu nr. cadastral 11174;
- numerele de inventar 189, 247 și 2176 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 189/03.11.2016;
- Cererea nr. 1601/23.01.2026 a numitului Ion Catalin;
- Certificatul de urbanism nr. 108/28.04.2023;
- terenul se afla în zona de impozitare C - Eforie Nord

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba modificarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 și nr. 33/08.06.2000 astfel:

- Durata concesiunii – 49 ani de la data încheierii Contractului de concesiune nr. 25/18.01.1999;
- Actualizarea suprafețelor de teren conform documentațiilor cadastrale, actului de dezlipire și contractelor de vânzare-cumpărare;
- Actualizarea redevenței.

Art. 2. Contractele de concesiune se modifica prin încheiere act adițional pentru fiecare lot rezultat în urma dezmembrării, și anume:

- Teren în suprafață de 674 mp situat în Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat în documentația cu IE 102525 – concedenți Ion Marian și Ion Catalin;
- Teren în suprafață de 214 mp situat în Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat în documentația cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.

Art. 3. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru reevaluarea redevenței pentru fiecare din terenurile specificate la art. 2.

Art. 4. H.C.L. nr. 189 din 03.11.2016 se revoca.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi pusă în aplicare de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate..



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

Art. 6. 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 ...13..... voturi "pentru", ...3.... 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**  
**ORAȘUL EFORIE**

NR. 446/13..... DIN 15.11.2016

**CATRE**  
**ION MARIAN SI ION CATALIN**  
**STR.APUSULUI NR.1**  
**EFORIE NORD**

Alaturat la prezenta va comunicam Hotararea Consiliului Local Eforie nr.189/03.11.2016.



**REDACTAT**  
**JR.GAIDARGIU MIHAELA**

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



**Scandal cu Calificarii**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

Art.8 – Durata superficiei este de 99 ani. Destinatia terenului este conform PUG.

Art.9 – Se aproba contractul de superficie, conform anexei.

Art.10 – In situatia in care imobilele cladiri sunt instrainate sub orice forma, contractul de superficie se transmite noului proprietar doar daca in actele de instrainare este descris intreg imobilul constructie si teren, cu sarcinile care greveaza intregul imobil constructie si teren.

Art.11 – Dreptul de superficie se anuleaza daca imobilele constructii dispar, indiferent de conditiile in care au disparut (calamitate, autorizatie de demolare, accident, etc).

Art.12 – In situatia prevazuta la art.11, proprietarul constructiei se obliga sa elibereze in totalitate terenul care face obiectul contractului de superficie.

Art.13 – In situatia in care constructia nu mai respecta normele legale privind siguranta constructiilor si proprietarul nu consolideaza constructia, sau constructia nu mai poate fi consolidata se aplica art.11 din prezenta.

Art.14 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului.

Art.15 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de secretarul orasului.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...17.... voturi "pentru", ...-... voturi "impotriva", ...-... voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 03.11.2016

Nr. 189.....



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR ORAS  
JR.GRECEANU VIORICA





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

**HOTARARE**

privind reglementarea regimului juridic al terenului in suprafata de 888 mp  
situat in Eforie Nord, str.Apusului nr.1

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- raportul DADPP,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- cererea nr.12035/2013 depusa de Roncea Stefan,
- cererea nr.9463/2015 depusa de Ion Catalin si Ion Marian,
- Contractele de concesiune nr.25/1999 si nr.33/2000,
- Act de dezmembrare nr.751/2009,
- Contractele de vanzare cumparare nr.752/2009 si nr.681/2014,
- Documentatia cu nr.cadastral/numar Carte funciara 102525,
- Documentatia cu nr.cadastral 11174,
- art.693 – 702 din Codul civil,
- art.123 alin.3 si alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata.

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c si art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata

**HOTARASTE**

Art.1 – Se aproba rezilierea Contractelor de concesiune nr.25/18.01.1999 si nr.33/08.06.2000, titular Roncea Radu.

Art.2 – Se aproba constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru terenul in suprafata de 674 mp, situat in Eforie Nord, str.Apusului nr.1, lot 1, in favoarea domnilor Ion Marian si Ion Catalin, identificat in Documentatia cu nr.cadastral/nr.Carte funciara 102525 cu destinatia de teren aferent locuinta.

Art.3 – Se aproba constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru terenul in suprafata de 214 mp, situat in Eforie Nord, str.Apusului nr.1, lot 2, in favoarea domnului Roncea Stefan, identificat in Documentatia cu nr.cadastral 11174, cu destinatia de teren aferent anexe gospodaresti.

Art.4 – Cuantumul de plata este de 1,2 euro/mp/an.

Art.5 – Titularii dreptului de superficie nu au voie sa faca extinderi ale imobilelor constructii fara aprobarea proprietarului terenului.

Art.6 – In situatia in care, titularii dreptului de superficie intentioneaza sa extinda constructiile existente (pe verticala si/sau pe orizontala) sunt obligati sa solicite aprobare din partea proprietarului terenului cu suficient timp inainte, astfel incat proprietarul terenului sa poata hotara asupra cererii.

Art.7 – In situatia prevazuta la art.6, taxa de inchiriere se va modifica conform art.697 din Codul Civil.

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



**Scădat cu Căminscămineri**

**DUPLICAT**

**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

Intre: -----  
**RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA**, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, soti, in calitate de vanzatori-----

**ION MARIAN**, casatorit cu Ion Cornelia, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta si-----

**ION CATALIN**, casatorit cu Ion Ancuta, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, in calitate de cumparator-----

Subsemnatii **RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA, sotii**, declaram ca vindem domnului **ION MARIAN**, casatorit cu Ion Cornelia si domnului **ION CATALIN**, casatorit cu Ion Ancuta, in indiviziune si in cote egale de cate 1/2 pentru fiecare familie in parte IMOBILUL- Lot 1, proprietatea noastra, bun comun, situat in intravilanul orasului Eforie, loc.Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, jud.Constanta, compus din urmatoarele constructii:-----

\* C1-locuinta P+2E, compusa din parter, format din trei camere, doua bai, cinci holuri si o debara, cu o suprafata utila de 119,67 m.p. (suprafata construita de 117,88 m.p.-suprafata desfasurata de 217 m.p.), etaj 1, format din trei camere, doua bai si patru holuri, cu o suprafata utila rezultata din masuratori de 62,93 m.p., balcon, in suprafata rezultata din masuratori de 9,41 m.p., etaj 2, format din una camera de locuit, cu o suprafata utila rezultata din masuratori de 11,94 m.p., avand nr. cadastral 11173/C1 si-----

\* C3-anexa (constructie extratabulara), compusa dintr-o camera si hol, avand o suprafata utila rezultata din masuratori de 12,02 m.p. si transmitem dreptul de folosinta asupra terenului in suprafata de 674 m.p., proprietate Orasului Eforie, avand nr. cadastral 102525, intabulat in Cartea Funciara nr. 102525 a localitatii Eforie, conform actelor de proprietate.-----

Constructiile C1 si C3, ce fac obiectul contractului de vanzare-cumparare sunt situate pe terenul in suprafata rezultata din masuratori de 674 m.p., proprietatea Orasului Eforie, avand nr. cadastral 102525 si urmatoarele vecinatati: N-str. Apusului, E-Lot 2, Teren Consiliul Local, S- Lot b, V- Lot c, Lot d, conform schitei cadastrale vizata la data de 20.02.2009 la OCPI-BCF Constanta.-----

Noi, vanzatorii declaram ca am dobandit imobilul ce face obiectul contractului de vanzare-cumparare, ca bun comun, prin construire, in baza Autorizatiilor de construire nr. 170/28.08.1999 si nr. 326/28.11.2001 emise de Primaria Eforie, finalizate in baza Procesului verbal de predare-primire nr. 5626/28.05.1999 si Procesului verbal de receptie finala nr. 5855/17.05.2000 emis de Consiliul Local Eforie, ulterior fiind dezmembrat in doua loturi, asa cum rezulta din Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 751/26.03.2009 la BNP Sacaleanu Marica, cu sediul in loc. Navodari, jud.Constanta, in scris in Cartea Funciara nr. 102525-C1 si nr. 102525 a localitatii Eforie prin Incheierea nr. 16640/14.04.2009 emis de OCPI-BCF Constanta.-----

Noi partile contractante, declaram ca pretul vanzarii este in suma de 60.000 Euro (saizecimiiEuro), echivalentul sumei de 264.000 lei (douasutesaizecisipatrumiilei), calculat la un curs ales de parti de 4,4 lei/1Euro, care se achita dupa cum urmeaza:-----

- suma de 30.000 Euro, anterior autentificarii prezentului contract de vanzare-cumparare.-----

- iar restul de pret in suma de 30.000 Euro, se va achita in trei rate egale anuale a cate 10.000 Euro fiecare, respectiv: -----

1. suma de 10.000 Euro, la data de 01.09.2015 -----

2. suma de 10.000 Euro, la data de 01.09.2016 -----

3. suma de 10.000 Euro, la data de 01.09.2017 -----

Imobilul locuinta nu este sechestrat, ipotecat sau grevat de sarcini, asa cum reiese din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 124717/19.12.2014 emis de OCPI -BCF Constanta.-----

Terenul in suprafata de 674 m.p. nu este sechestrat, ipotecat sau grevat de sarcini, cu exceptia intabularii dreptului de concesiune in favoarea domnului Roncea Radu, asa cum reiese din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 124720/19.12.2014 emis de OCPI -BCF Constanta.-----

Toate taxele si impozitele catre stat sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscala nr. 37684/15.12.2014 emis de Primaria Orasului Ovidiu, jud.Constanta, iar cele privind autentificarea prezentului contract de vanzare-cumparare sunt suportate de catre cumparatori conform conventiei partilor.-----

Toate cheltuielile cu privire la utilitatile imobilului au fost achitate la zi, asa cum rezulta din chitantele anexate la prezentul contract de vanzare-cumparare.-----

Noi, vanzatorii, declaram ca imobilul ce face obiectul prezentului contract de vanzare-cumparare, nu a fost si nu este inchiriat printr-un contract de inchiriere unei terțe persoane (fizice sau juridice), nu face obiectul unei promisiuni bilaterale de vanzare-cumparare sau unui litigiu aflat pe rolul instantelor judecatoresti de orice grad.-----

*Noi, vanzatorii, il garantam pe cumparatori, impotriva oricarei evictiuni si viciilor imobilului, conform prevederilor art. 1695 si art. 1707 Cod Civil. -----*

A fost indeplinita de catre cumparatori, obligatia de verificare a starii in care se afla bunul imobil la momentul predarii pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vanzatorii, avem obligatia sa le remediem de indata, precum si eventualele vicii ascunse.-----

Noi, vanzatorii, declaram ca pretul vanzarii in suma totala de 60.000 Euro (saizecimiiEuro), urmeaza a fi achitat in conditiile si modalitatea cuprinsa in prezentul contract de vanzare-cumparare.-----

*Transmiterea dreptului de proprietate si preluarea bunului imobil-liber de orice bunuri ale vanzatorilor, se face astazi data autentificarii prezentului in scris si se transmite si dreptul de folosinta asupra terenului aferent in suprafata de 674 m.p.-----*

Subsemnatii ION MARIAN, casatorit cu Ion Cornelia si ION CATALIN, casatorit cu Ion Ancuta, declaram ca am cumparat de la sotii RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA, in indiviziune si in cote egale de cate 1/2 pentru fiecare familie in parte imobilul descris mai sus,



proprietatea acestora, bun comun, in conditiile prezentului contract de vanzare-cumparare, pentru care urmeaza sa achit integral pretul in suma totala de 60.000 Euro (saizecimiiEuro) in conditiile si modalitatea cuprinsa in prezentul contract de vanzare-cumparare.-----

Noi vanzatorii, declaram că am pus la dispoziția cumpărătorilor Notificarea cu privire la performanta energetica emisa de Inginer Auditor Energetic Axinte Viorel.-----

Noi, partile contractante, declaram că ni s-a pus în vedere obligația prezentării la agenția fiscală în a cărei rază teritorială este situat imobilul, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare-cumparare pentru radierea/declararea dreptului de proprietate.-----

Noi, partile contractante, declaram că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.-----

Noi, partile contractante, declaram în mod expres ca suntem de acord cu intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor, in Cartea Funciara, a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, precum si inscrierea dreptului de ipoteca legala in favoarea vanzatorilor pentru garantarea restituirii restului de pret in cuantum de 30.000 Euro (treizecimiiEuro).-----

*Noi, RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA, sotii, in calitate de vanzatori si ION MARIAN, casatorit cu Ion Cornelia si ION CATALIN, casatorit cu Ion Ancuta, în calitate de cumpărători, declarăm că în caz de neplată a restului de preț, vânzătorii sunt îndreptățiți să obțină fie executarea silită a obligației de plată, fie rezoluțiunea vânzării cu daune-interese în condițiile Codului Civil.*-----

Noi, cumpărătorii, declaram pe proprie răspundere că suntem casatoriti sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri si intelegem sa dobandim imobilul care face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare în condițiile codului civil.-----

Lucrarile de publicitate imobiliara se vor indeplini de catre Notarul Public, conform dispozitiilor Legii nr. 7/1996.-----

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de către vânzători, în condițiile Codului Fiscal.-----

Tehnoredactat la cererea expresa a partilor si procesat intr-un singur exemplar original, astazi data autentificarii prezentului inscris, la Biroul Individual Notarial Ionascu Cosmin-Corneliu, cu sediul in loc. Constanta, Bdul Tomis, nr.275, bl.T5, sc.A, ap.1, parter, jud. Constanta.-----

**VANZATORI  
RONCEA RADU**

**CUMPARATORI  
ION MARIAN**

**RONCEA NICULINA-ANGELICA**

**ION CATALIN**

**R O M A N I A**  
**BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL**  
**IONASCU COSMIN-CORNELIU**  
Licenta de functionare nr. 129/2450/06.03.2014  
SEDIUL- Constanta, Bdul Tomis, nr.275, bl.T5, sc.A, ap.1, parter  
JUDETUL CONSTANTA  
Telefon/Fax – 0241/511088/511089

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR . 681**  
**Data 19 decembrie 2014**

In fata mea **IONASCU COSMIN-CORNELIU**, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat :

**RONCEA RADU**, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT, nr. 678524, eliberata de SPCLEP Eforie la data de 23.11.2007, CNP 1430306131235

**RONCEA NICULINA-ANGELICA**, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, identificata cu CI seria KZ, nr. 020307, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 10.05.2012, CNP 2471205131277

**ION MARIAN**, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT, nr. 670336, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 16.10.2007, CNP 1560602131244

**ION CATALIN**, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, identificat cu CI seria KZ, nr. 128179, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 05.08.2013, CNP 1790804131236

care dupa citirea prezentului act, au declarat ca au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, consimtind la autentificarea acestuia si au semnat unicul exemplar

**In temeiul art.12 lit.b din Legea 36/1995, republicata,**  
**cu modificarile si completarile ulterioare**

**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS**

S-a incasat onorariu in suma de 2250 lei + 540 lei TVA, achitat cu chitanta nr. 1642/2014

Impozit pentru tranzactie imobiliara 2 % - suma de 5280 lei, cu chitanta nr.057/2014

Taxa inscriere in Cartea Funciara-suma de 396 lei, cu chitanta nr. 0102366/2014

Taxa notare in Cartea Funciara-suma de 60 lei, cu chitanta nr. 0102367/2014

**NOTAR PUBLIC**  
**IONASCU COSMIN-CORNELIU**  
exemplare, de Ionașcu Cosmin Corneliu, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.  
Notar Public,  
Ionașcu Cosmin Corneliu

Scanned with CamScanner

1  
3



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102525 Eforie

Nr. cerere 16965  
Ziua 12  
Luna 02  
Anul 2018



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi:13414  
Nr. cadastral vechi:11173

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Apusului, Nr. 1- LOT 1, Jud. Constanta

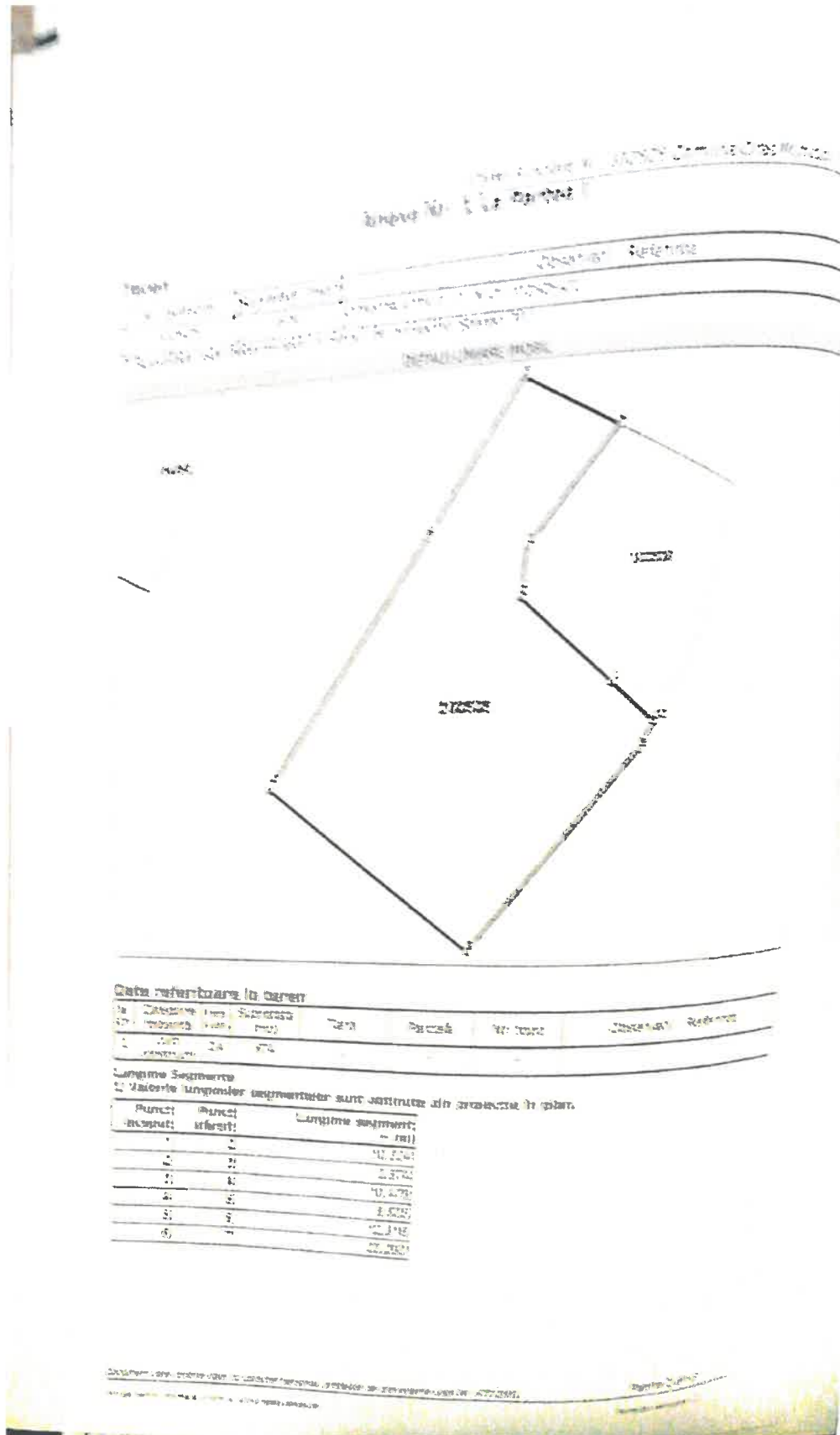
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	102525	674	Construcția C1 înscrisă în CF 102525-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 102525-C2; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 102525-C1

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16640 / 06/04/2009</b> Adresa nr. 5059, din 05/02/2009 emis de PRIMARIA EFORIE (act dezmembreare nr.751/26.03.2009 emis de BNP SACALEANU);	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 13414 a unității administrativ teritoriale Eforie , care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 11173 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 11082/5 din cartea funciară nr. 12941 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Hotarare nr. 35, din 15/02/2007 emis de CL EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL EFORIE	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>129828 / 23/12/2014</b> Act Notarial nr. 681, din 19/12/2014 emis de IONASCU COSMIN CORNELIU;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ION MARIAN 2) ION CORNELIA, sotii	A1
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ION CATALIN 2) ION ANCUȚA, sotii	A1



Scanned with CamScanner

Carte Funciară Nr. 102525 Comuna Oraș Municipiu: Eforie

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
7	8	23.952
8	9	20.898
9	10	2.336
10	1	4.77

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat taxul de 60 RON, -Chitanță externă nr.427731/12-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

13-02-2018

Data eliberării,

13

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU

(parafa și semnătura)

16 FEB 2018







# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S06.02.26 / 21.04.2026

- ACTUALIZARE REDEVENȚĂ -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 674 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. APUSULUI, NR. 1, LOT 1, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, CF 102525

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

**HCL 55/26.03.2026**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	Nr. 12167 – valabilă 2026
<b>Asigurare profesională</b>	1.000.000 EURO nr. 0789.374/2026-2027
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a> <a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a>

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.....	7
1.8.1. Surse de informații generale .....	7
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	7
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE .....	8
1.12. MODELE DE EVALUARE .....	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....	9
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD.....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	13
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	14
Pasul 3 – Analiza cererii.....	15
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	16
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	22
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI .....	22
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....	23
CAPITOLUL VII – ANEXE .....	24
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	35
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	41



## SINTEZA RAPORTULUI

**Utilizarea desemnată** a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea redevenței aferente contractului de concesiune pentru o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 102525, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 674 mp.**

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea actualizării redevenței aferente Contractului de concesiune a imobilului analizat.

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 674 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța, CP 905350, înscris în CF 102525, este:

<b>Valoare redevență</b> (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare concesiune	<b>4,84 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>
	<b>24,68 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului 18.04.2026 - 5,0987 Ron/Euro</i>	
<i>Valorile nu includ TVA</i>	

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

**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 actualizarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 102525, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 674 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 102525, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 674 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 674 mp.**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

Conform documentelor puse la dispoziție, la data evaluării, asupra imobilului era intabulat un drept de folosință în favoarea Ion Marian, Ion Cornelia, soți și Ion cătălin, Ion Ancuta, soți.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

#### **Principiile evaluării**

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

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

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

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

5) **Echilibrul.**

6) **Factorii externi.**

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

#### STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

##### 10. Introducere

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

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

#### STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

##### 70. Abordarea prin piață

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

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

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

#### 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

**Data întocmirii raportului de evaluare:** 21.04.2026.

**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 18.04.2026.

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

**Cursul de schimb B.N.R.** valabil la data de 18.04.2026: 1 Euro = 5,0987 lei

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

Simbol	Denumire	17.04.2026	
EUR	 Euro	5.0987	+0.0069

## 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 55/26.03.2026
- 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 documentele primite: teren intravilan- cc.

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

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

## 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții, și în HCL 55/26.03.2026. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

## **1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE**

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

## **1.12. MODELE DE EVALUARE**

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

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

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

### **1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII**

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

### **1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)**

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

### **1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE**

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

### **1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE**

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.

- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar).

- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167. Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George

### **1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI**

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 674 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, asupra lui fiind intabulat un drept de folosință în favoarea Ion Marian, Ion Cornelia, soți și Ion Cătălin, Ion Ancuta, soți, conform acte puse la dispoziție.

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. A se vedea cele menționate la pct. 1.6 și prevederi HCL 55/26.03.2026, anexată.

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 NORD

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



#### ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



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

### PLAJA

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

### CAZARE SI MASA

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



Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine oraşului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care inasa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.

### BAZE DE TRATAMENT

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

presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și saună. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapie, kinetoterapie și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, saună uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavit, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Bazei de tratament Efoșan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatiile, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapie, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapie, ultrasonoterapie, magnetoterapie, diverse tehnici de masaj, saună, inhaloterapie, băile cu plante și uleiuri, termoterapie. Echipa centrului de tratament Efoșan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

### DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, săli de biliard, Teatrul de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezei. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

În concluzie:

Eforie Nord este o stațiune echilibrată, care oferă **turiștilor acces la plajă, tratamente balneare de calitate și facilități turistice diversificate**, într-un cadru mai puțin aglomerat decât marile stațiuni. Poate fi ideală pentru familii, seniori și cei interesați de relaxare și recuperare.

Eforie Nord este una dintre cele mai populare stațiuni de pe litoralul românesc, situată la 14 km sud de Constanța, între Marea Neagră și Lacul Techirghiol. Stațiunea combină turismul de relaxare cu cel balnear, fiind funcțională tot timpul anului. Plajele sale largi și cu intrare lină în apă atrag în special familii și seniori. Activitatea economică este concentrată în sezonul estival (iunie–septembrie), dar există potențial de extindere a sezonului prin turism de sănătate. Accesul este facil pe DN39 și calea ferată Constanța–Mangalia.

### Clasament orientativ al stațiunilor de pe litoralul românesc (2025)

<i>Loc</i>	<i>Stațiune</i>	<i>Puncte forte</i>
1	Mamaia	Infrastructură modernă, viață de noapte, plaje largi
2	Eforie Nord	Balnear + turism familial, tratamente, acces facil
3	Neptun-Olimp	Natură, păduri litorale, hoteluri renovate
4	Vama Veche	Comunitate alternativă, turism cultural, plaje libere
5	Saturn	Liniște, tratamente balneare, plaje curate
6	Costinești	Populară în rândul tinerilor, prețuri mici
7	Jupiter	Relaxare, hoteluri pentru familii
8	Mangalia	Port turistic, tradiție balneară, transport feroviar

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este cea periferică de sud-vest a localității Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol, o zonă rezidențială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează din str. Apusului.

Pe str. Apusului traficul rutier este de nivel scăzut, la fel și cel pietonal și poluarea fonică. Pe perioada sezonului estival acestea sunt ușor mai ridicate.

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

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și turistic.

**Avantajele zonei** sunt amplasarea în apropierea malului Lacului Techirghiol, distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia prin DJ 383.

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 de sud-vest a loc. Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol. Proprietatea are deschidere la str. Apusului.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială și turistică.

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

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

**Proprietatea evaluată** este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 674 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 neregulată și are deschidere la str. Apusului.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană periferică de sud-vest a orș. Eforie Nord, pe malul Lacului Techirghiol, într-o zonă rezidențială și turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică de sud-vest, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren plan, fără denivelări care să îi afecteze funcționalitatea, formă geometrică neregulată, poluare scăzută.

- Terenul este împrejmuit și parțial ocupat de construcții ce nu fac obiectul prezentei evaluării.

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

## 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:</b>	
<b>Pasul 1.</b>	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
<b>Pasul 2.</b>	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
<b>Pasul 3.</b>	Analiza cererii
<b>Pasul 4.</b>	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
<b>Pasul 5.</b>	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
<b>Pasul 6.</b>	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 de sud-vest a Loc. Eforie Nord într-o zonă rezidențial/turistică, 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 Nord există ofertă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezența preponderentă a terenurilor de lângă construcții mai vechi, dar și cu unele construcții noi.

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a 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

<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	asistență în vederea actualizării redevenței
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Str. Apusului, nr. 1, lot 1
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	674 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	neregulată
<b>Utilități</b>	utilitati la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din str. Apusului
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona periferică de sud-vest a localității Eforie Nord
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG/RLU - teren ocupat parțial de construcții
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. <b>Planificarea</b> - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. <b>Colectarea</b> - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. <b>Diseminarea</b> - 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)	674	513	500	752	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	88,00	90,00	123,67	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	0 luni	13 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Apusului	Eforie Nord zona fostul Camping	Eforie Nord zona str. IG Duca	Eforie Nord zona str. Bucegi	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	674	513	500	752	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	piatra	neamenajat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	alee acces	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități în zonă	utilități la limită	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ 8,58 mp	regulată/d- 18 ml	regulată/d- 16 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 Nord există o ofertă medie de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte și prezentate în anexă).

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.cauta-imobiliare.ro](http://www.cauta-imobiliare.ro), [olx.ro](http://olx.ro), [lajumate.ro](http://lajumate.ro), [homezz.ro](http://homezz.ro)

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 90 și 150 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

## **Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de 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](http://www.imobiliare.ro), pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 4-6 luni.

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 674 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța, CP 905350, înscris în CF 102525, 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 comerciale (turistice)**.

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

*Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a veniturii. Tehnicile capitalizării veniturii se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea veniturii 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.

**Explicitarea ajustărilor:**

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru Proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.

3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1% deoarece este ofertată acum 13 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. Apusului. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona fostul Camping Sincai, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 25% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. IG Duca, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Bucegi, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 674. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1,0% deoarece are suprafața de 513 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1,0% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1,0% deoarece are suprafața de 752 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 piatra. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 7% deoarece are străzile/ trotuarele neamenajat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% 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 10% deoarece are acces alee acces; 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 5,0 deoarece are utilitati în zonă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ 8,58 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3% deoarece are forma regulată/d- 18 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece are forma regulată/d- 16 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% 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 echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	121,00 Euro/m <sup>2</sup>	617 Ron/m <sup>2</sup>

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

## 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	121 Euro/m <sup>2</sup>	81.600 Ron/m <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 674 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 102525, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	121,00 Euro/m <sup>2</sup>	617 Ron/m <sup>2</sup>
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 18.04.2026 - 5,0987 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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



## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	674,00	513	500	752
preț ofertă/vânzare (€/mp)		88,00	90,00	123,67
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		ofertă -10,0%	ofertă -10,0%	ofertă -10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-8,8	-9,0	-12,4
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		79,20	81,00	111,30
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,20	81,00	111,3
<b>2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,20	81,00	111,3
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,20	81,00	111,3
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,20	81,00	111,3
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,20	81,00	111,3
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
curente	0 luni	0 luni	13 luni	
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	1,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	1,1
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,20	81,00	112,41
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
Eforie Nord, str. Apusului	Eforie Nord zona fostul Camping Sincal	Eforie Nord zona str. IG Duca	Eforie Nord zona str. Bucegi	
comparativ cu subiectul	mai slab	mai slab	mai slab	
cuantum ajustare (%)		20,0%	25,0%	20,0%
cuantum ajustare (€/mp)		15,8	20,3	22,5
PREȚ AJUSTAT €/mp		95,0	101,3	134,9
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>				
674,00	513,00	500,00	752,00	
Diferență suprafață		-161,0	-174,0	78,0
cuantum ajustare (€/mp)		1	1	-1
cuantum ajustare (%)		1,00%	1,00%	-1%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>				
intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>				
piatra	neamenajat	asfaltat	asfaltat	
cuantum ajustare (%)		7,0%	-7,0%	-7,0%
cuantum ajustare (€/mp)		5,5	-5,7	-7,9
<b>11. ACCES</b>				
la strada	alee acces	la strada	la strada	
cuantum ajustare (%)		10%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		7,9	0,0	0,0
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
utilitati la limita	utilitati în zonă	utilitati la limita	utilitati la limita	
cuantum ajustare (€/mp)		5,0	0,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>				
neregulată/ 8,58 mp	regulată/d- 18 ml	regulată/d- 16 ml	regulată/ dd	
cuantum ajustare (%)		-3,00%	-3,00%	-5,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-2	-2	-6
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>				
		15,0%	-9%	-13%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>				
		16,88	-7,29	-14,61
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	112,00	94,00	121,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	37,5 €	29,2 €	38,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	47,31%	36,00%	34,33%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	121,00 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	81.600 €			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

## 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord zona fostul Camping Sincai	513	45.144	88	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html</a>	aprilie 2026
2	Eforie Nord zona str. IG Duca	510	56.000	110	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-sau-pensiune-comision-0-510-mp-pana-la-800-mp-IDxiDD">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-sau-pensiune-comision-0-510-mp-pana-la-800-mp-IDxiDD</a>	aprilie 2026
3	Eforie Nord zona str. Bucegi	752	93.000	124	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ</a>	martie 2025
4	Eforie Nord la 250m de sensul giratoriu	477	59.000	123	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-pe-colt-477m-intravilan-la-250m-de-sensul-giratoriu-de-la-intrarea-in-statiune/d98i1q24dq867hiq182f90e691di9qhh.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-pe-colt-477m-intravilan-la-250m-de-sensul-giratoriu-de-la-intrarea-in-statiune/d98i1q24dq867hiq182f90e691di9qhh.html</a>	aprilie 2026
5	Eforie Nord, intre varianta si calea ferata	500	35.000	70	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4g6ii622q0i078551i0e493e951eq293.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4g6ii622q0i078551i0e493e951eq293.html</a>	aprilie 2026
6	Eforie Nord, zona Daliei	1.000	95.000	95	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/829e7d6f7e9376i62fi08693ed89d4f1.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/829e7d6f7e9376i62fi08693ed89d4f1.html</a>	august 2025
7	Eforie Nord, str Rozelor	300	59.000	197	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-nord-300mp-257307347">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-nord-300mp-257307347</a>	august 2025

## Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html>

Teren de vanzare la mare in Eforie Nord

**88 EUR negociabil**

Constanța, Eforie Nord  
harta

Valabil din 4/20/2026 7.56.15 PM

Repostat automat



Telefon validat



Petre

Vezi toate anunțurile

0722784513

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



## Specificații

Suprafata terenului	513 m <sup>2</sup>
Cod de identificare	906
Destinatie	Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	De pamant
Alte caracteristici	Oportunitati de investitie

## Descriere

Vand teren la mare in Eforie Nord, suprafata de 513 mp, front stradal 18 m, intravilan, in proximitatea Lacului Techirghiol (la cca 100 m distanta de lac, in incinta fostului Camping Sincai), intabulat, liber de sarcini, constructibil, cu toate taxele si impozitele platite la zi, unic proprietar.

Certificat Urbanism emis recent, incadrat in Zona IIA conform PUG Eforie, utilizari admise locuinte cu regim inaltime de maxim 4 (patru) niveluri P+3E, turism, alimentatie publica, comert sau agrement.

Pret vanzare 45,000 Eur (88 Eur mp) negociabil. Numai oferte serioase

Tel:

ID anunț: 18821967

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ [Vizualizări: 1116](#)

🚩 [Raportează](#)

## Comparabila 2

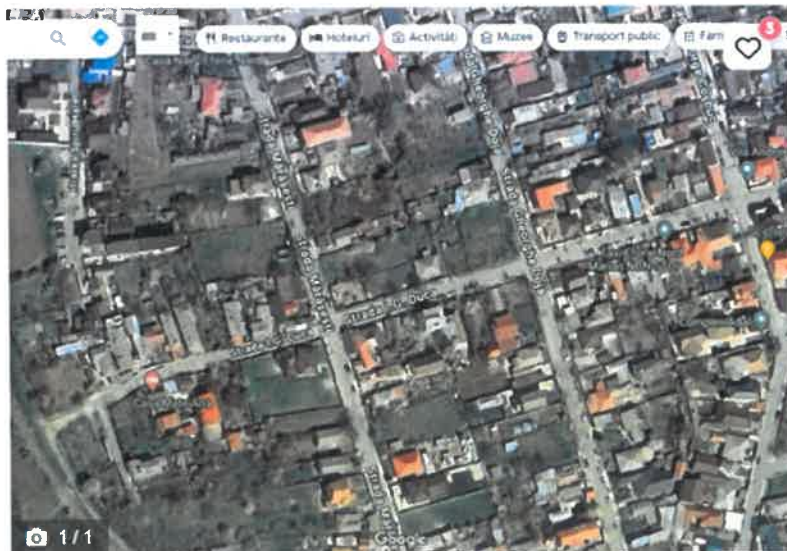
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-statiunea-eforie-nord/906hdfhe0gg67h5fd61h4g7680dgg808.html>

Teren Statiunea Eforie Nord

45 000 EUR

Constanta, Eforie Nord [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/21/2026 1.31 46 PM



● Telefon validat



Adrian

[Vezi toate anunțurile](#)

0752194794

Contactează vânzătorul

GECO MEC

07x000000x

Câmp obligatoriu

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

## Specificații

### Descriere

De vanzare teren intravilan in Statiunea Eforie Nord avand o suprafata de 500mp si se poate da pana la 800mp cu deschidere de 16ml la strada asfaltata avand toate utilitatile. Pretul de vanzare este de 90 euro mp iar pentru mai multe detalii contactati agentul mobilier Adrian la nr. 0752194794

ID anunț: 1736515749

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 558](#)

📄 [Raportează](#)

**Comparabila 3**

<https://www.storia.ro/oferta/vanzare-teren-pe-colt-eforie-nord-751-mp-IDCIDZ>



Vanzare Teren pe colt Eforie Nord 751 mp.

**93 000 €** 124 €/m<sup>2</sup>

**Strada Bucegi, Eforie, Constanta**



**Alin Ungureanu**

Meridius Intermed

☎ 0735 839 751

**Teren de vânzare**

751.96m<sup>2</sup>

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	751.96 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

se oferă spre Vânzare un Teren in suprafată de 751.960 mp. in Eforie Nord cu vecini care susțin la modul constructiv ideea realizării unei clădiri noi pe acest teren de către noul Proprietar.

Terenul este situat la intersecția străzii Bucegi cu strada I. G. Duca in cartierul nou situat in zona intrării în oraș din direcția Constanta ( vezi a doua imagine cu poziționarea pe harta ).

Coefficientii urbanistici de construire ai terenului conform reglementărilor generale de informare sunt POT 50% CUT 1.5% și regim înălțime p+4.

\* menționăm faptul că un Certificat de Urbanism nou la zi va fi gata în perioada imediat următoare.

Terenul deține toate atuurile necesare unei noi construcții cu arhitectura moderna cu un grad sporit al potențialului investițional prin Prețul cerut pe Teren și forma perfecta și dubla deschidere la cele 2 strazi menționate anterior.

Dintre caracteristicile terenului se subliniază:

unic Proprietar Vanzător.

dimensiunile celor 4 laturi și forma dreptunghiulara ce permit amplasarea noii clădiri fara nici o constrângere creeata de vecinatatile sale.

utilitățile trase la limita terenului respectiv gaz, canalizare, apa și curent.

distanța mica fata de DN cu ieșire și direcție către plaja Eforie Nord dar și poziția in sine a terenului pe o stradă secundara netraficata intens a cartierului locuit permanent din care face parte Terenul.

vecinatatile bune, locuințele din jur cu regim rezidential și distanțate fata de limita de proprietate, accesul direct pe strada urbana asfaltata și către bulevardul principal facilitățile comerciale din jur scoli magazine creează o imagine generala clara a Terenului.

In condițiile acestea Terenul oferă posibilitatea realizării fără constrângeri a unei construcții rezidentiale noi, cu forma și designul dorit de noul Proprietar dar și posibilitatea de a beneficia totodată de o zona de relaxare generoasa in curtea mare a noii clădiri.

Pentru alte informații, acte și detalii apelati Agentul Exclusiv al Proprietății la telefon Whatsapp [Contactează Alin](#).

Mai puțin ^

ID: 9228079

 **Raportează**

## Alte oferte:

4.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-pe-colt-477m-intravilan-la-250m-de-sensul-giratoriu-de-la-intrarea-in-statiune/d98i1q24dq867hiq182f90e691di9ghh.html>

Vând teren pe colț 477m intravilan, la 250m de sensul giratoriu de la intrarea in stațiune

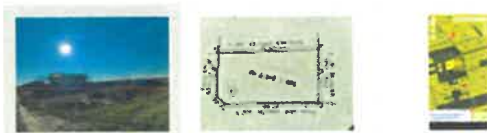
**59 000 EUR**  
negociabil

Constanța, Eforie Nord [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/18/2026 9 28 40 PM



1/6



**Victoria**

[Vezi toate anunțurile](#)

0731615850

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

### Distribuie anunțul pe



## Specificații

### Descriere

Vând teren pe colț 477m intravilan, situat la 250m de sensul giratoriu de la intrarea in stațiunea turistica Eforie Nord și de statia Petrom.

ID anunț: 1743938127

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁️ Vizualizări: 626](#)

[📄 Raportează](#)

5.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4g6ii622g0i078551i0e493e951eq293.html>

### Teren intravilan

📍 [Constanța](#), [Eforie Nord](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

### Specificații

#### Descriere

vand teren intravilan, 500 mp, in Eforie nord, intre varianta si calea ferata;sunt constructii in zona

**ID anunt:** 1605595943

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ [Vizualizări: 845](#)

📄 [Raportează](#)

35 000 EUR  
negociabil

Valabil din 4/17/2026 2 58:20 PM

📞 Telefon validat



**Viorel Cepreaga**

[Vezi toate anunțurile](#)

0726154132

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 [Adaugă fișier ?](#)

📧 Mesaj

6.

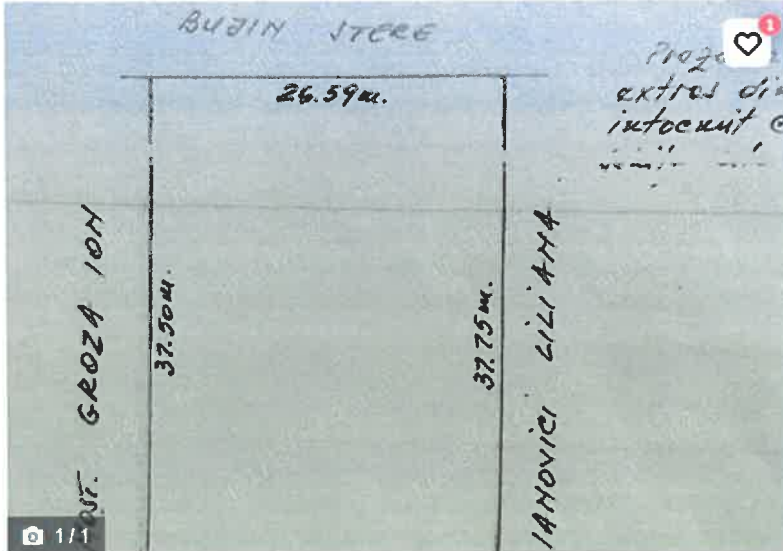
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/829e7d6f7e9376i62fi08693ed89d4f1.html>

Teren intravilan

**95 000 EUR**  
negociabil

Constanta, Eforie Nord [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 7/14/2025 7 23 16 PM



Telefon validat



**Ionescu Daniel**  
[Vezi toate anunțurile](#)

0720410006

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Se vinde teren intravilan suprafață de 1000 mp. în Eforie Nord cartier nou. Utilități la limita proprietății. Deschidere la strada de 26 ml.

ID anunț: 1732527610

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 340](#)

[🚩 Raportează](#)

7.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-nord-300mp-257307347>

### Eforie nord - teren intre vile

Eforie Nord, Judetul Constanta - [Vezi Harta](#)

**59.000 €**

190 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Rata de la 1.534 RON/ună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 300 mp  
Tip: Construcție

### Descriere teren

teren constructii, intravilan, intre vile 300 mp deschidere 15 m, adancime 20, toate utilitatile inclusiv gaze, zona linistita.

Electricitate   Apă   Canalizare

### Detalii teren

ID anunț: X90I0302A

Actualizat în: 30 Iunie 2025

Clasificare teren: Intravilan   Nr. fronturi stradale: 1

### Utilități

#### Amenajare străzi

Asfaltate   Iluminat stradal

#### Alte caracteristici

Teren împrejmuț

**Ionela**  
agent  
Dorlan Imobiliare

**0732636271**  
0732066574

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunț

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

Activează Notificările

### 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





**7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:**









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



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

**HOTĂRÂREA**  
**nr. 55 din 26.03.2026**

privind adiționarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 și nr. 33/08.06.2000

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 Consiliul Local al orașului Eforie;
- Contractele de concesiune nr. 25/18.01.1999 și nr. 33/08.06.2000;
- Act de dezmembrare nr. 751/2009;
- Contractele de vânzare cumpărare nr. 752/2009 și nr. 681/2014;
- documentația cu nr. cadastral/nr. CF 102525;
- documentația cu nr. cadastral 11174;
- numerele de inventar 189, 247 și 2176 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 189/03.11.2016;
- Cererea nr. 1601/23.01.2026 a numitului Ion Catalin;
- Certificatul de urbanism nr. 108/28.04.2023;
- terenul se afla în zona de impozitare C - Eforie Nord

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE**

Art. 1. Se aproba modificarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 și nr. 33/08.06.2000 astfel:

- Durata concesiunii – 49 ani de la data încheierii Contractului de concesiune nr. 25/18.01.1999;
- Actualizarea suprafețelor de teren conform documentațiilor cadastrale, actului de dezlipire și contractelor de vânzare-cumpărare;
- Actualizarea redevenței.

Art. 2. Contractele de concesiune se modifica prin încheiere act adițional pentru fiecare lot rezultat în urma dezmembrării, și anume:

- Teren în suprafață de 674 mp situat în Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat în documentația cu IE 102525 – concedenți Ion Marian și Ion Catalin;
- Teren în suprafață de 214 mp situat în Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat în documentația cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.

Art. 3. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru reevaluarea redevenței pentru fiecare din terenurile specificate la art. 2.

Art. 4. H.C.L. nr. 189 din 03.11.2016 se revoca.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi pusă în aplicare de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate..



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

Art. 6. 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 ...13..... voturi "pentru", ...3.... 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**  
**ORAȘUL EFORIE**

NR. 44685..... DIN 15.11.2016

**CATRE**  
**ION MARIAN SI ION CATALIN**  
**STR.APUSULUI NR.1**  
**EFORIE NORD**

Alaturat la prezenta va comunicam Hotararea Consiliului Local Eforie nr.189/03.11.2016.



**REDACTAT**  
**JR.GAIDARGIU MIHAELA**

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



**Scritul cu Căpitanii**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Art.8 – Durata superficiei este de 99 ani. Destinatia terenului este conform PUG.

Art.9 – Se aproba contractul de superficie, conform anexei.

Art.10 – In situatia in care imobilele cladiri sunt instrainate sub orice forma, contractul de superficie se transmite noului proprietar doar daca in actele de instrainare este descris intreg imobilul constructie si teren, cu sarcinile care greveaza intregul imobil constructie si teren.

Art.11 – Dreptul de superficie se anuleaza daca imobilele constructii dispar, indiferent de conditiile in care au disparut (calamitate, autorizatie de demolare, accident, etc).

Art.12 – In situatia prevazuta la art.11, proprietarul constructiei se obliga sa elibereze in totalitate terenul care face obiectul contractului de superficie.

Art.13 – In situatia in care constructia nu mai respecta normele legale privind siguranta constructiilor si proprietarul nu consolideaza constructia, sau constructia nu mai poate fi consolidata se aplica art.11 din prezenta.

Art.14 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului.

Art.15 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de secretarul orasului.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...17.... voturi "pentru", ...-... voturi "impotriva", ...-... voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 03.11.2016

Nr.....189.....



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR ORAS  
JR.GRECEANU VIORICA





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

**HOTARARE**

privind reglementarea regimului juridic al terenului in suprafata de 888 mp  
situat in Eforie Nord, str.Apusului nr.1

Consiliul Local Eforie,  
Avand in vedere:

- proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- raportul DADPP,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- cererea nr.12035/2013 depusa de Roncea Stefan,
- cererea nr.9463/2015 depusa de Ion Catalin si Ion Marian,
- Contractele de concesiune nr.25/1999 si nr.33/2000,
- Act de dezmembrare nr.751/2009,
- Contractele de vanzare cumparare nr.752/2009 si nr.681/2014,
- Documentatia cu nr.cadastral/numar Carte funciara 102525,
- Documentatia cu nr.cadastral 11174,
- art.693 – 702 din Codul civil,
- art.123 alin.3 si alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata.

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c si art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata

**HOTARASTE**

Art.1 – Se aproba rezilierea Contractelor de concesiune nr.25/18.01.1999 si nr.33/08.06.2000, titular Roncea Radu.

Art.2 – Se aproba constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru terenul in suprafata de 674 mp, situat in Eforie Nord, str.Apusului nr.1, lot 1, in favoarea domnilor Ion Marian si Ion Catalin, identificat in Documentatia cu nr.cadastral/nr.Carte funciara 102525 cu destinatia de teren aferent locuinta.

Art.3 – Se aproba constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru terenul in suprafata de 214 mp, situat in Eforie Nord, str.Apusului nr.1, lot 2, in favoarea domnului Roncea Stefan, identificat in Documentatia cu nr.cadastral 11174, cu destinatia de teren aferent anexe gospodaresti.

Art.4 – Quantumul de plata este de 1,2 euro/mp/an.

Art.5 – Titularii dreptului de superficie nu au voie sa faca extinderi ale imobilelor constructii fara aprobarea proprietarului terenului.

Art.6 – In situatia in care, titularii dreptului de superficie intentioneaza sa extinda constructiile existente (pe verticala si/sau pe orizontala) sunt obligati sa solicite aprobare din partea proprietarului terenului cu suficient timp inainte, astfel incat proprietarul terenului sa poata hotara asupra cererii.

Art.7 – In situatia prevazuta la art.6, taxa de inchiriere se va modifica conform art.697 din Codul Civil.

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979  
[www.primariaeforie.ro](http://www.primariaeforie.ro)



**Șeful de Birou**

**DUPLICAT**

**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

Intre: -----  
**RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA**, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, soti, in calitate de vanzatori-----

**ION MARIAN**, casatorit cu **Ion Cornelia**, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta si-----

**ION CATALIN**, casatorit cu **Ion Ancuta**, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, in calitate de cumparator-----

Subsemnatii **RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA, sotii**, declaram ca vindem domnului **ION MARIAN**, casatorit cu **Ion Cornelia** si domnului **ION CATALIN**, casatorit cu **Ion Ancuta**, in indiviziune si in cote egale de cate 1/2 pentru fiecare familie in parte IMOBILUL- Lot 1, proprietatea noastra, bun comun, situat in intravilanul orasului Eforie, loc.Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, jud.Constanta, compus din urmatoarele constructii:-----

\* **C1-locuinta P+2E**, compusa din parter, format din trei camere, doua bai, cinci holuri si o debara, cu o suprafata utila de 119,67 m.p. (suprafata construita de 117,88 m.p.-suprafata desfasurata de 217 m.p.), etaj 1, format din trei camere, doua bai si patru holuri, cu o suprafata utila rezultata din masuratori de 62,93 m.p., balcon, in suprafata rezultata din masuratori de 9,41 m.p., etaj 2, format din una camera de locuit, cu o suprafata utila rezultata din masuratori de 11,94 m.p., avand nr. cadastral 11173/C1 si-----

\* **C3-anexa** (constructie extratabulara), compusa dintr-o camera si hol, avand o suprafata utila rezultata din masuratori de 12,02 m.p. si transmitem dreptul de folosinta asupra terenului in suprafata de 674 m.p., proprietate Orasului Eforie, avand nr. cadastral 102525, intabulat in Cartea Funciara nr. 102525 a localitatii Eforie, conform actelor de proprietate.-----

Constructiile C1 si C3, ce fac obiectul contractului de vanzare-cumparare sunt situate pe terenul in suprafata rezultata din masuratori de 674 m.p., proprietatea Orasului Eforie, avand nr. cadastral 102525 si urmatoarele vecinatati: N-str. Apusului, E-Lot 2, Teren Consiliul Local, S- Lot b, V- Lot c, Lot d, conform schitei cadastrale vizata la data de 20.02.2009 la OCPI-BCF Constanta.-----

Noi, vanzatorii declaram ca am dobandit imobilul ce face obiectul contractului de vanzare-cumparare, ca bun comun, prin construire, in baza Autorizatiilor de construire nr. 170/28.08.1999 si nr. 326/28.11.2001 emise de Primaria Eforie, finalizate in baza Procesului verbal de predare-primire nr. 5626/28.05.1999 si Procesului verbal de receptie finala nr. 5855/17.05.2000 emis de Consiliul Local Eforie, ulterior fiind dezmembrat in doua loturi, asa cum rezulta din Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 751/26.03.2009 la BNP Sacaleanu Mariea, cu sediul in loc. Navodari, jud.Constanta, in scris in Cartea Funciara nr. 102525-C1 si nr. 102525 a localitatii Eforie prin Incheierea nr. 16640/14.04.2009 emis de OCPI-BCF Constanta.-----

Noi partile contractante, declarăm ca prețul vânzării este în suma de 60.000 Euro (saizecimiiEuro), echivalentul sumei de 264.000 lei (douasutesaizecispatrumiilei), calculat la un curs ales de parti de 4,4 lei/1Euro, care se achita după cum urmează:-----

- suma de 30.000 Euro, anterior autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.-----

- iar restul de pret în suma de 30.000 Euro, se va achita în trei rate egale anuale a câte 10.000 Euro fiecare, respectiv:-----

1. suma de 10.000 Euro, la data de 01.09.2015-----

2. suma de 10.000 Euro, la data de 01.09.2016-----

3. suma de 10.000 Euro, la data de 01.09.2017-----

Imobilul locuinta nu este sechestrat, ipotecat sau grevat de sarcini, așa cum reiese din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 124717/19.12.2014 emis de OCPI -BCF Constanta.-----

Terenul în suprafata de 674 m.p. nu este sechestrat, ipotecat sau grevat de sarcini, cu exceptia intabularii dreptului de concesiune în favoarea domnului Roncea Radu, așa cum reiese din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 124720/19.12.2014 emis de OCPI -BCF Constanta.-----

Toate taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală nr. 37684/15.12.2014 emis de Primaria Orasului Ovidiu, jud.Constanta, iar cele privind autentificarea prezentului contract de vânzare-cumpărare sunt suportate de către cumpărători conform conventiei partilor.-----

Toate cheltuielile cu privire la utilitatile imobilului au fost achitate la zi, așa cum rezulta din chitantele anexate la prezentul contract de vânzare-cumpărare.-----

Noi, vânzătorii, declarăm ca imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare, nu a fost și nu este închiriat printr-un contract de închiriere unei terțe persoane (fizice sau juridice), nu face obiectul unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare sau unui litigiu aflat pe rolul instantelor judecatoresti de orice grad.-----

**Noi, vânzătorii, il garantam pe cumparatori, impotriva oricarei evictiuni si viciilor imobilului, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. -----**

A fost îndeplinita de către cumparatori, obligatia de verificare a starii în care se afla bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligatia sa le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Noi, vânzătorii, declarăm că prețul vânzării în suma totala de 60.000 Euro (saizecimiiEuro), urmeaza a fi achitat în conditiile si modalitatea cuprinsa în prezentul contract de vânzare-cumpărare.-----

*Transmiterea dreptului de proprietate si preluarea bunului imobil-liber de orice bunuri ale vânzătorilor, se face astazi data autentificării prezentului înscris si se transmite si dreptul de folosinta asupra terenului aferent în suprafata de 674 m.p.-----*

Subsemnatii ION MARIAN, casatorit cu Ion Cornelia si ION CATALIN, casatorit cu Ion Ancuta, declarăm ca am cumparat de la sotii RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA, in indiviziune si in cote egale de cate 1/2 pentru fiecare familie in parte imobilul descris mai sus,



proprietatea acestora, bun comun, în condițiile prezentului contract de vânzare-cumpărare, pentru care urmează să achite integral prețul în suma totală de 60.000 Euro (șaizecimii Euro) în condițiile și modalitatea cuprinsă în prezentul contract de vânzare-cumpărare.-----

Noi vânzătorii, declarăm că am pus la dispoziția cumpărătorilor Notificarea cu privire la performanța energetică emisă de Inginer Auditor Energetic Axinte Viorel.-----

Noi, partile contractante, declarăm că ni s-a pus în vedere obligația prezentării la agenția fiscală în a cărei rază teritorială este situat imobilul, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare pentru radierea/declaraarea dreptului de proprietate.-----

Noi, partile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.-----

Noi, partile contractante, declarăm în mod expres că suntem de acord cu intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor, în Cartea Funciara, a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, precum și inscrierea dreptului de ipoteca legală în favoarea vânzătorilor pentru garantarea restituirii restului de preț în cuantum de 30.000 Euro (treizecimii Euro).-----

*Noi, RONCEA RADU și RONCEA NICULINA-ANGELICA, soți, în calitate de vânzatori și ION MARIAN, căsătorit cu Ion Cornelia și ION CATALIN, căsătorit cu Ion Ancuța, în calitate de cumpărători, declarăm că în caz de neplată a restului de preț, vânzătorii sunt îndreptățiți să obțină fie executarea silită a obligației de plată, fie rezoluțiunea vânzării cu daune-interese în condițiile Codului Civil.*-----

Noi, cumpărătorii, declarăm pe proprie răspundere că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și înțelegem să dobândim imobilul care face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare în condițiile codului civil.-----

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de către Notarul Public, conform dispozițiilor Legii nr. 7/1996.-----

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de către vânzătorii, în condițiile Codului Fiscal.-----

Tehnoredactat la cererea expresă a partilor și procesat într-un singur exemplar original, astăzi data autentificării prezentului înscris, la Biroul Individual Notarial Ionascu Cosmin-Corneliu, cu sediul în loc. Constanta, Bdul Tomis, nr.275, bl.T5, sc.A, ap.1, parter, jud. Constanta.-----

**VANZATORI**  
**RONCEA RADU**

**CUMPARATORI**  
**ION MARIAN**

**RONCEA NICULINA-ANGELICA**

**ION CATALIN**

**R O M A N I A**  
**BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL**  
**IONASCU COSMIN-CORNELIU**  
Licenta de functionare nr. 129/2450/06.03.2014  
SEDIUL- Constanta, Bdul Tomis, nr.275, bl.T5, sc.A, ap.1, parter  
JUDETUL CONSTANTA  
Telefon/Fax – 0241/511088/511089

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 681**  
**Data 19 decembrie 2014**

In fata mea **IONASCU COSMIN-CORNELIU**, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat :

**RONCEA RADU**, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT, nr. 678524, eliberata de SPCLEP Eforie la data de 23.11.2007, CNP 1430306131235

**RONCEA NICULINA-ANGELICA**, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, identificata cu CI seria KZ, nr. 020307, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 10.05.2012, CNP 2471205131277

**ION MARIAN**, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT, nr. 670336, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 16.10.2007, CNP 1560602131244

**ION CATALIN**, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, identificat cu CI seria KZ, nr. 128179, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 05.08.2013, CNP 1790804131236

care dupa citirea prezentului act, au declarat ca au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, consimtind la autentificarea acestuia si au semnat unicul exemplar

**In temeiul art.12 lit.b din Legea 36/1995, republicata,**  
**cu modificarile si completarile ulterioare**

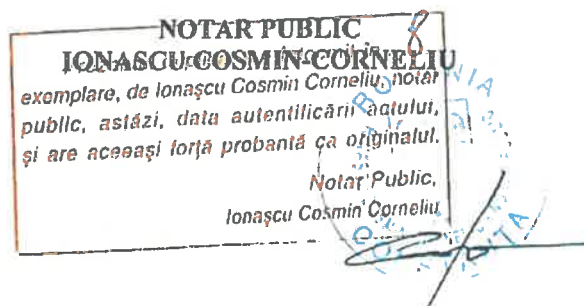
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS**

S-a incasat onorariu in suma de **2250 lei + 540 lei TVA**, achitat cu chitanta nr. 1642/2014

Impozit pentru tranzactie imobiliara **2 %** - suma de **5280 lei**, cu chitanta nr.057/2014

Taxa inscriere in Cartea Funciara-suma de **396 lei**, cu chitanta nr. 0102366/2014

Taxa notare in Cartea Funciara-suma de **60 lei**, cu chitanta nr. 0102367/2014



Scanned with CamScanner

1  
3



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102525 Eforie

Nr. cerere 16965  
 Ziua 12  
 Luna 02  
 Anul 2018



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi: 13414  
 Nr. cadastral vechi: 11173

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Apusului, Nr. 1- LOT 1, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102525	674	Construcția C1 înscrisă în CF 102525-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 102525-C2; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 102525-C1

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16640 / 06/04/2009</b>	
Adresa nr. 5059, din 05/02/2009 emis de PRIMARIA EFORIE (act de dezmembrare nr.751/26.03.2009 emis de BNP SACALEANU);	
B0	Se înființează cartea funciara nr. 13414 a unitatii administrativ teritoriale Eforie , care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 11173 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 11082/S din cartea funciara nr. 12941 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.
Hotarare nr. 35, din 15/02/2007 emis de CL EFORIE;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORASUL EFORIE

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>129828 / 23/12/2014</b>	
Act Notarial nr. 681, din 19/12/2014 emis de IONASCU COSMIN CORNELIU;	
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/2 1) ION MARIAN 2) ION CORNELIA, soti
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/2 1) ION CATALIN 2) ION ANCUTA, soti

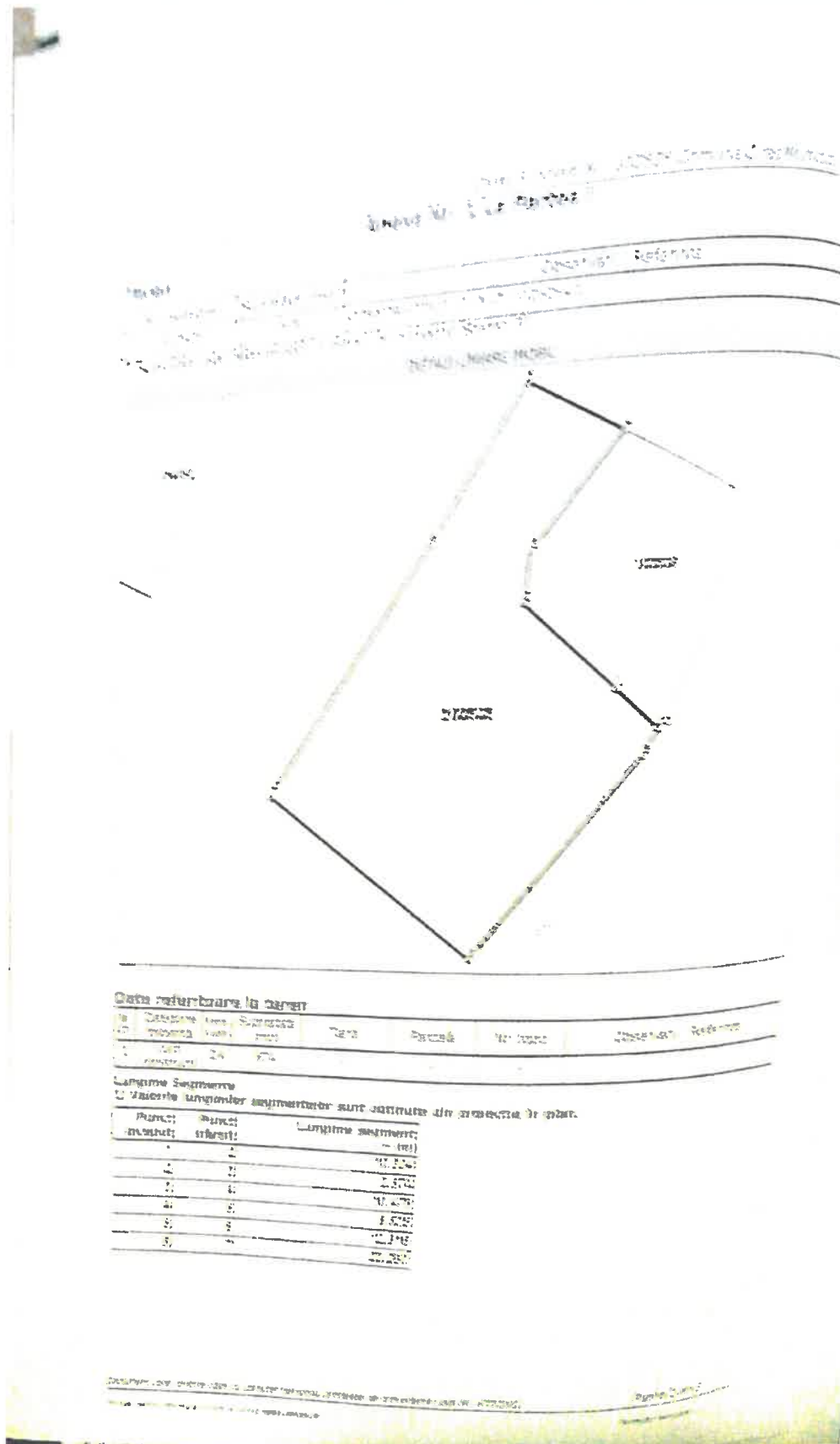
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

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

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

Scanned with CamScanner



**Date referitoare la teren**

№	Descriere teren	Suprafata teren	Tara	Parcela	№ loturi	Stare teren	Referinta
1	...	...	...	...	...	...	...

**Longime Segmente**

Se dau cele lungimi segmentelor sunt constituite din proiectia de plan.

Puncti incheiati	Puncti stareti	Longime segmente - (m)
1	2	10.120
2	3	1.870
3	4	17.470
4	5	1.520
5	6	10.120

Scanned with CamScanner

Carte Funciară Nr. 102525 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
7	8	23.952
8	9	20.898
9	10	2.398
10	1	4.77

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

Conținutul prezentei extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.427731/12-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

13-02-2018

Data eliberării,

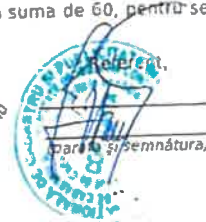
\_\_\_\_

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU

(parafa și semnătura)

16 FEB 2018



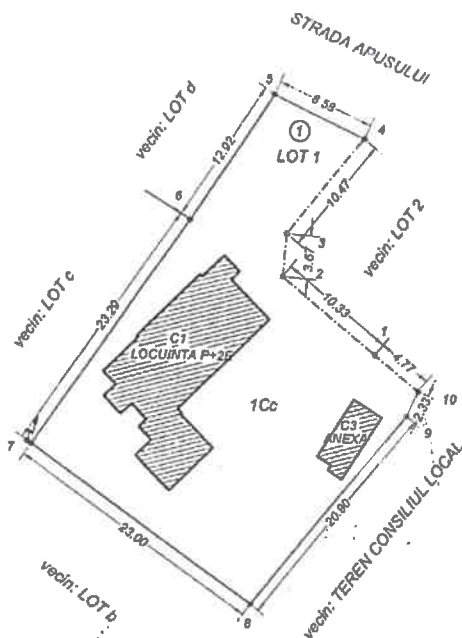


**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Scara 1:500

Nr.cadastral	11173	Suprafata masurata	674 mp	Adresa imobilului:	Str. Apusului nr.1 - LOT 1, Eforie Nord
Cartea funciara nr.:		UAT	EFORIE		

TEREN CL



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii:
1	Cc	674		limita materializata cu gard plasa
Total		674		

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

Cod constr.	Supr.construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii:
C1	118		LOCUINTA P+2E; Supr.constr.desf = 217 mp
C3	17		ANEXA; Supr.constr.desf masurata = 17 mp
Total		135	

**INVENTAR DE COORDONATE**

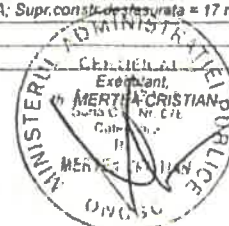
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Pct.	E(m)	N(m)
1	790492,326	290282,094
2	790484,323	290288,624
3	790484,636	290292,276
4	790491,245	290300,408
5	790483,421	290304,053
6	790476,321	290293,256
7	790462,929	290274,203
8	790481,690	290260,892
9	790495,048	290276,962
10	790496,026	290279,080

Suprafata totala masurata = 674 mp

Suprafata din act =

6583 / 20. FEB 2009



Data: ianuarie 2009

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

Primar: IAN ELI ORENTIN