

**PROIECT DE HOTARARE**

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 84 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, inscris in CF 106657 UAT Eforie

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 91/28.04.2026 ( pozitia 2) privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea chiriei de 4,20 euro/mp/an;
- numerele de inventar 3873 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

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

**PROPUNE SPRE APROBARE**

**Art. 1.** Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea chiriei de 4,20 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 84 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, inscris in CF 106657 UAT Eforie.

**Art. 2.** Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 3.** Se aproba inchirierea terenului in suprafata de 84 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, inscris in CF 106657 UAT Eforie – beneficiar al dreptului de preemtiune fiind proprietarul constructiei

**Art. 4.** Se aproba valoarea chiriei de 4,20 euro/mp/an.

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

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

- Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.

- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa extinda pe orizontala sau verticala constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
- Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.

**Art. 7.** Contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea Consiliului Local.

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

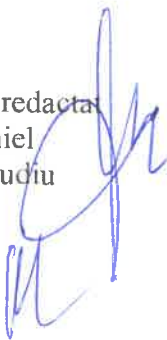
**Art. 9.** Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

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

Iunie 2026

PRIMAR  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**REFERAT DE APROBARE**

in vederea initiierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 84 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, inscris in CF 106657 UAT Eforie

Avand in vedere :

- H.C.L. nr. 91/28.04.2026 ( pozitia 2) privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea chiriei de 4,20 euro/mp/an;
- numerele de inventar 3873 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 84 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, inscris in CF 106657 UAT Eforie*

PRIMAR,  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT**

**Raport**

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 84 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, inscris in CF 106657 UAT Eforie

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- H.C.L. nr. 91/28.04.2026 ( pozitia 2) privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECCO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea chiriei de 4,20 euro/mp/an;
- numerele de inventar 3873 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

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

Sef Serviciu  
Manea Damel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
06.2026

## SINTEZA RAPORTULUI

**Utilizarea desemnată** a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106657, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 84 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **chiria de piață.**

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda extracției de pe piață.

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

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

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 84 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106657, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 84 mp		
Valoare unitară	4,20 Euro/m <sup>2</sup> /an	22,09 Ron/m <sup>2</sup> /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2592 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S10.01.02.26 / 09.06.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 84 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. REPUBLICII, COMPLEX COMERCIAL - MAGAZIN 119, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IE 106657

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 91/28.04.2026**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> 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 –

**CUPRINS**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI .....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE .....	6
1.8.1. Surse de informații generale .....	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate: .....	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	7
1.11. MODELE DE EVALUARE .....	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII .....	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG) .....	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE .....	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 SUD .....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI .....	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	12
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>13</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății .....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	13
Pasul 3 – Analiza cererii .....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	15
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	16
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>17</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	17
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>18</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	19
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>26</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	26
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	26
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	36
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI: .....	38
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	40



## SINTEZA RAPORTULUI

**Utilizarea desemnată** a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106657, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 84 mp.**

**Tipul valorii** adecvate scopului este **chiria de piață.**

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda extracției de pe piață.

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

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

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 84 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106657, este:

<b>Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 84 mp</b>		
Valoare unitară	<b>4,20 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>22,09 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2592 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

### 1.3. UTILIZAREA DESEMNETĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106657, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 84 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106657, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 84 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 84 mp** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării terenul se consideră că era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful 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.”**

**Având în vedere termenii de referință convenți cu Clientul, în sensul n care chiria va avea o durată de de 25 de ani, s-a procedat la estimarea chiriei ca fiind echivalentul unei concesiuni, cu calculul aferent al acesteia.**

Astfel valoarea chiriei a fost echivalată cu o valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A30.1) **valoarea echitabilă** se definește astfel: **“Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”**

A30.2. *Valoarea echitabilă* cere estimarea *prețului* care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de *valoarea echitabilă*, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

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

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

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

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

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.

### Principiile evaluării

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

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

- să cumpere un teren și să edifice o construcție pe acesta, pentru a obține o proprietate imobiliară cu utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă constituie baza pentru abordarea prin cost în scopul estimării valorii de piață;
- să cumpere o proprietate imobiliară ce generează venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și cele ale proprietății evaluate. Aceasta este baza abordării prin venit în scopul estimării valorii de piață.

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

#### 5) Echilibrul.

#### 6) Factorii externi.

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

### STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

#### Abordări în evaluare

#### 10. Introducere

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

### STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

#### 70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

**Data întocmirii raportului de evaluare:** 09.06.2026.

**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 22.05.2026.

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

**Cursul de schimb B.N.R.** valabil la data de 22.05.2026: 1 Euro = 5,2592 lei

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

#### 1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

##### 1.8.1. Surse de informații generale

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

### 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 91/28.04.2026
- 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 depline asupra imobilului analizat (ca fiind liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în actele anexate. Informațiile utilizate sunt acurate, complete, de actualitate și transparente. În conformitate cu termenii de referință ai prezentului Raport de evaluare și cu metodele de evaluare aplicate, informațiile utilizate sunt relevante pentru evaluarea imobilului analizat.

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare; Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

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

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

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

## 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luate în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituiți, 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. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că terenul este liber de sarcini și de construcții (v. 1.6). Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

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

### **1.11. MODELE DE EVALUARE**

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

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

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

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

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

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

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

## 1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

## 1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

## 1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR  
Dr. Ing. Dogărescu George

## 1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 84 mp.**

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

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție la data evaluării terenul se consideră că este liber sarcini.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 91/28.04.2026.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce 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 SUD

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

#### ISTORIC

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



### PLAJA

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



### CAZARE SI MASA

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

### BAZELE DE TRATAMENT

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



### DISTRACTIE SI RELAXARE

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

## **2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢI**

Zona în care se află proprietatea este considerata median-centrală in loc. Eforie Sud, într-o zona mixtă rezidenţială, comercială şi turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, la DN Constanţa-Mangalia (bd. Republicii) şi la aproximativ 400 ml faţă de faleză.

**Accesul:** Proprietatea este situată într-un complex comercial la care accesul se realizează dinspre str. Republicii sau din alee acces.

Pe Str. Republicii traficul rutier este de nivel ridicat în tot timpul anului, traficul pietonal este de nivel scăzut în extrasezon și de nivel ridicat pe durata sezonului, poluarea fonică fiind de nivel ridicat tot timpul anului (trafic auto).

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

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

**Avantajele zonei** sunt amplasarea la DN și distanța relativ mică față de obiectivele principale ale orașului.

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 median-centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea este situată într-un complex comercial la care accesul se realizează dinspre str. Republicii sau din alee acces.

Amplasarea imobilului în localitate permite accesul imediat la DN și deplasarea facilă spre obiectivele principale; circulația auto este de nivel ridicat.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

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 84 mp.**

**Proprietatea aparține** Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și este situată într-un complex comercial la care accesul se realizează dinspre str. Republicii sau din alee acces.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană median-centrală a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială/comercială, turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona bună a ors. Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare fonică ridicată (trafic auto).
- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport.

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. 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 semicentrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială/turistică, cu un ambient civilizat.

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

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

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

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

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

### Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

<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>	Informare în vederea închirierii
<b>Drept de proprietate transmis</b>	deplin
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța
<b>Amplasare</b>	Eforie Sud
<b>Suprafața (mp)</b>	84 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilități la stradă
<b>Acces</b>	imobil situat într-un complex comercial la care accesul se realizează dinspre str. Republicii sau din alee de acces
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona median-centrală a loc. Eforie Sud
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG / RLU
<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 scăzută, existând puține terenuri libere în zona analizată, lângă sau în zone similare.

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

## **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 zona analizată a loc. Eforie Sud există o ofertă scăzută de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte și prezentate în anexă).

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](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. 100 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 cererea sensibil mai mare decât oferta; piața aparține vânzătorului.

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

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 84 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

## 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 valoarea terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

### Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

Această 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.

Obs.

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare în zona analizată este de cca. 100-150 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

## 5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: EXTRAȚIA DE PE PIAȚĂ

### ➤ **Extracția de pe piață**

Extracția este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Proprietățile din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

#### 6. *construcțiile adaugă valoare terenului*

În acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul proprietății construite.

##### *b. construcțiile nu adaugă valoare terenului*

În acest caz, cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pentru o nouă utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.

Etapele aplicării metodei extracției de pe piață sunt următoarele:

1. se identifică tranzacții cu sau oferte de vânzare pentru proprietăți construite în aria de piață, care au aceeași CMBU (terenul considerat a fi liber și proprietatea ca fiind construită) cu proprietatea subiect;

2. comparabilele sunt verificate și se face o documentare amănunțită privind construcțiile;

3. se identifică dacă construcțiile adaugă valoare proprietăților imobiliare comparabile sau necesită demolarea;

4. când construcțiile contribuie la valoarea proprietății, se estimează costul de înlocuire net al acestora și se deduce din prețul de vânzare;

5. când construcțiile nu contribuie la valoarea proprietății (sunt demolabile) se estimează costurile de eliberare a terenului și se însumează la prețul de vânzare;

6. se analizează valorile terenurilor, rezultate prin aplicarea extracției de pe piață, putând fi aplicate tehnici specifice comparației directe.

În cadrul acestei metode se vor utiliza următoarele informații:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/hotel-pensiune-de-vanzare-eforie-sud-central-350mp-270729185>

## Pensiune cu 12 camere si Restaurant - Vedere Spre Lac, Eforie Sud

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

**270.000 €**



Nr. cam: 12    Sup. utilă / mp. utili: 350 mp    Sup. teren: 124 mp    An constr.: 2006 (Finalizată)

**Florin Gheorghe**  
Broker  
Union Group PRO

**0341630180**  
Apolează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Ascunde anunț

Vizionare prin epeel video



## Descriere spațiu comercial

O oportunitate unica pentru investitie in turism la malul marii!

Aceasta pensiun, cu o suprafata construita desfasurata de 426 mp, este ideala pentru business in domeniul ospitalitatii.

Subsol + Parter + 2 Etaje + Mansarda

Parter: restaurant spatios cu bucatarie complet utilata - perfect pentru mic dejun sau servirea turistilor

Etaj 1 si Etaj 2: cate 5 camere pe nivel, fiecare cu baie proprie (10 camere in total)

Mansarda: apartament generos cu 2 camere, 2 bai si living, cu vedere deosebita

In total: 12 camere fiecare cu baie proprie, ideale pentru cazare turisti

Pensiunea beneficiaza de o pozitie excelenta, aproape de mare si cu o priveliste spectaculoasa asupra lacului. Toate documentele sunt pregatite pentru vanzare, ceea ce inseamna ca tranzactia se poate realiza rapid si in siguranta.

Nu rata aceasta ocazie de a investi intr-o afacere profitabila la Marea Neagra!

Contacteaza-ne chiar acum pentru mai multe detalii si programarea unei vizionari!

**Citește mai puțin**

## Detalii spațiu comercial

 ID anunț: XCO01401C  270729185 

Actualizat în: 19 Martie 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent

## Utilități

**Comision**

2%

## Vecinătăți:

Școala/gradinița, Restaurant/pub, Supermarket, Autobuz

## ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE CONSTRUCȚIE

**CONSTRUCȚIE: Viilă S+P+2E+M**

Sc (MP) = 100,00

Scd (MP) = 426,00

Nr. crt.	Tip structură (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	
1	<b>FSUBSTOTAL</b>	40,00	3.637,8	145.513,60	1,000	1,0000	<b>145.513,60</b>
2	<b>FC V1</b>	60,00	715,8	42.945,00	1,000	1,0000	<b>42.945,00</b>
3	<b>7ZBCA30PS</b>	100,00	1.340,8	134.080,00	1,000	1,0000	<b>134.080,00</b>
4	<b>7ZBCA30ES</b>	200,00	1.340,8	268.160,00	1,000	1,0000	<b>268.160,00</b>
5	<b>7ZBCA30M</b>	86,00	724,8	62.332,80	1,000	1,0000	<b>62.332,80</b>
<b>TOTAL STRUCTURĂ</b>							<b>653.031,40</b>
<b>TOTAL MP</b>		<b>426</b>					
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ</b>							<b>653.031,40</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>1.532,94</b>

### FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	
1	<b>FINICAP3S</b>	286,00	1.390,1	397.577,18	1,000	1,0000	<b>397.577,18</b>
2	<b>FSTROP</b>	150,00	342,4	51.360,00	1,000	1,0000	<b>51.360,00</b>
3	<b>SCAGRES</b>	4,00	7.837,0	31.348,00	1,000	1,0000	<b>31.348,00</b>
4	<b>B1S</b>	40,00	169,8	6.792,00	1,000	1,0000	<b>6.792,00</b>
5	<b>FINRRBP3S</b>	100,00	2044,23	204.423,00	1,000	1,0000	<b>204.423,00</b>
<b>TOTAL FINISAJ</b>							<b>691.500,18</b>

Nr. crt.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	
1	<b>INVTZ</b>	120,00	487,3	58.476,00	1,000	1,0000	<b>58.476,00</b>
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							<b>58.476,00</b>
<b>TOTAL MP</b>		<b>426</b>					
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							<b>749.976,18</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>1.760,51</b>

### INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
----------	--------------------------------	---------------------------	------------------------------	--------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------

		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR	386,00	339,0	130.854,00	1,000	1,0000	130.854,00
2	EILFT	40,00	112,6	4.504,00	1,000	1,0000	4.504,00
<b>TOTAL INSTALATIILE ELECTRICE</b>							<b>135.358,00</b>
Nr. crt.	Instalații sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
1	DUSLAWC	12,00	6172,6	74.071,20	1,000	1,0000	74.071,20
<b>TOTAL INSTALATIILE SANITARE</b>							<b>74.071,20</b>
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	E=CxDxE
1	INCCONV	386,00	307,8	118.810,80	1,000	1,0000	118.810,80
<b>TOTAL INSTALATIILE ÎNCĂLZIRE</b>							<b>118.810,80</b>
<b>TOTAL MP</b>		<b>426</b>					
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>328.240,00</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>770,52</b>
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>1.731.247,58</b>
<b>PREȚ FINAL RON / MP</b>							<b>4.063,96</b>

1	<b>Valoare unitară, fără TVA</b>	<b>RON/mpAd</b>	<b>4.063,96</b>
2	<b>Suprafață de calcul</b>	<b>mpAd</b>	<b>426,00</b>
3	<b>Cost de înlocuire</b>	<b>RON</b>	<b>1.731.247</b>
4	<b>Aplicarea depreciierilor</b>		
4.1	<i>Depreciere fizică</i>	%	24,29%
	Valoare depreciere fizică	RON	420.446

*Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale).*

4.2	<i>Depreciere funcțională</i>	%	0,00%
	Valoare depreciere funcțională	RON	0

*În urma inspecției nu s-a constatat nici o neadecvare funcțională provenită din supradimensionare sau ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, astfel deprecierea funcțională este 0.*

4.3	<i>Depreciere externă/economică</i>	%	0,00%
	Valoare depreciere economică	RON	0

*Deprecierea externă, identificată pe baza analizei de piață efectuată luând în calcul datele de piață, pentru astfel de imobile este de aprox. 0%.*

5	<b>Valoare adoptată</b>	<b>EURO</b>	<b>249.000</b>
		<b>EURO/MP</b>	<b>585</b>

<b>ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE</b>			
<b>Durata totală de viață economică</b>			100 ani
<b>Vârsta efectivă</b>			20 ani
- structura de rezistență	pondere 40%		uzura 20,00%
- anvelopa	pondere 17%		uzura 23,53%
- finisaje	pondere 25%		uzura 28,57%
- instalații	pondere 18%		uzura 28,57%
<b>Depreciere fizică</b>			<b>24,29%</b>
<i>Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)</i>			

<b>SE CUNOSC:</b>	
Preț vânzare propr. imob. mobilată și utilată (euro)	270.000
Preț mobilă și electrocasnice (euro)	9.000
Preț vânzare propr. imob. nemobilat și neutilată (euro)	261.000
Suprafață teren (m.p.)	124
Arie construită la sol C1 (m.p.)	100
Arie construită desfășurată C1 (m.p.)	426
<b>SE ESTIMEAZĂ:</b>	
Cost de înlocuire de nou C1 (euro/m.p.)	773
Depreciere totală C1	24,29%
<b>SE CALCULEAZĂ:</b>	
Cost de înlocuire net C1 (euro/m.p.)	585
Valoare teren (euro)	11.800
Valoare teren (euro/m.p.)	95,00
<b>AJUSTĂRI PT. CARACTERISTICILE DIFERITE ALE TERENULUI ANALIZAT</b>	
<b>AJUSTARE PT. POZIȚIONARE MAI FAVORABILĂ</b>	10%
Valoare teren (euro/m.p.)	105,00

Valoarea de piață a imobilului estimată cu metoda extracției de pe piață este:

<b>Valoare de piață</b>		
Valoare unitară	<b>105,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>552 Ron/m<sup>2</sup></b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2592 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

## 6.2. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Metoda reziduală**

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

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Alocarea (propoția)**
- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**
- **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

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

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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	105,00 Euro/mp	8.820 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 extracției de pe piață 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 extracției de pe piață este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea de piață a proprietății.

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

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

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

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

Astfel, valoarea chiriei în opinia evaluatorului pentru terenul constând în teren intravilan cu suprafața de 84 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106657, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 84 mp		
Valoare unitară	4,20 Euro/m <sup>2</sup> /an	22,09 Ron/m <sup>2</sup> /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2592 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

Această metodă nu a fost utilizată. Vezi mențiuni de la cap. 5.1

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

nr. crt	Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
1	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	55.000	164,17	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204</a>	iunie 2026
2	Eforie Sud bd. Republicii, lângă stadion (pe partea cu lacul)	548	55.000	100,36	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-eforie-sud-IDhGhnh.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-eforie-sud-IDhGhnh.html</a>	iunie 2026
3	ES, str. Negru Vodă	1.300	156.000	120	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-274913421">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-274913421</a>	mai 2026
4	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu lacul)	380	49.000	129	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-cu-destinatie-comerciala-in-statiunea-eforie-sud-constanta-IDAdLO">https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-cu-destinatie-comerciala-in-statiunea-eforie-sud-constanta-IDAdLO</a>	octombrie 2025
5	Eforie Sud, str. Gării, malul lacului	300	35.000	117	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-malul-lacului-techitghiol-teren-intravilan-300mp-IDEEAM">https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-malul-lacului-techitghiol-teren-intravilan-300mp-IDEEAM</a>	octombrie 2025
6	ES, str. Argeș	800	88.000	110	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp</a>	decembrie 2025

1.

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

## EFORIE SUD

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

**55.000 €**

164.18 C / mp

Rate de la 1.288 RON/lună [simulează credit](#)



**marius**  
 agent  
 Dorian Imobiliare



**0723034848**  
 0723206674

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

[Ascunde anunț](#)

Sup teren: 335 mp    Tip: Construcții

## Descriere teren

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

## Detalii teren

ID anunț: X9010301T [199695204](#)

Actualizat în: 25 Martie 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**    Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **10 m**    Nr. fronturi stradale: **1**

Modalitate de plată: **Cash sau Credit**

## Utilități

Comision

2%

2.

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



PRIVAT



**Puscuta Ionel**  
Pe OLX din martie 2011  
Activ pe 10 mai 2026

Trmite mesaj

☎ 074 450 5617

Mai multe anunuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Eforie Sud**  
Constana



[Vezi locaia pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achiziia de la vânzatori privati nu sunt protejate de lege



Postat 30 mai 2026

## vind sau schimb teren Eforie Sud

# 55 000 €

PUBLICITATE

Vrei finanare? ⓘ

Calculază rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 548 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

**Allianz** **Tiriac** Asigurare pentru casa ta

[Vezi oferta](#)

## DESCRIERE

vind teren intravilan în Eforie Sud situat la B-dul Republicii în suprafata de 548 metri patrati deschidere 15 m la bulevard si 35 m cealalta latura,terenul e liber de constructii,pretul e 100euro pe metru patrat sau schimb cu teren in Constanta

ID: 261274279

Vizualizări: 39

[Raportează](#)

3.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-274913421>

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

Eforie Sud, Județul Constanța - Vezi Hartă

**156.000 €**

120 € / mp

Rate de la 3.646 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 1.300 mp  
Tip: Construcții

**Elena Cojocariu**  
Manager  
4.33 (3 review-uri)  
NEXT IMOBILIARE CONSTANTA

**0735912772**  
0735912775

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările

## Descriere teren

Oportunitate Unică de Investiție în Eforie Sud!

Sunteți în Cautarea unui teren potrivit pentru construirea unei case cu vedere la mare, într-o stațiune aflată în plină dezvoltare - Eforie sud ?

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan excepțional, cu o suprafață de 1300 mp, situat la doar 500 m de plaja superbă a stațiunii Eforie Sud și în imediata apropiere a Liceului Teoretic "Carmen Silva" din Eforie Sud.

Această proprietate reprezintă o oportunitate rară de a investi într-o zonă de mare interes turistic și rezidențial, în zona se află atât camping de rulote cât și plaja amenajată, iar peisajul autentic te îndemna la relaxare și trai sănătos!

Caracteristici:

- Procentul de ocupare a terenului (POT): case de vacanță -35% ; locuințe și cazare pe parcele -40 % ; locuințe, cazare și cu alimentație publică sau comerț – 50%; dotări – 60% ; dotări de interes general – 80%. Dacă suprafața parcarii din incinta (1 loc de parcare la 5 locuri de cazare) ocupa o suprafața mai mare, procentul de ocupare a terenului se va micșora.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 1,2
- Regim de înălțime: maxim trei niveluri : P+2E ;
- Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. ; Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țiglă sau olane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale). În imediata vecinătate sunt construcții bransate la utilități.

Avantaje:

**Poziție Avantajoasă:** Cu o distanță de doar câteva minute de plajă, acest teren oferă acces rapid la atracțiile turistice și facilitățile zonei.

**Potrivit pentru diverse proiecte:** Poate fi utilizat pentru construirea unei case de vacanță, a unui complex turistic sau a unui imobil rezidențial, având în vedere cererea constantă pe piața imobiliară din Eforie Sud.

**Investiție pe termen lung:** Eforie Sud este o destinație în continuă dezvoltare, ceea ce face din acest teren o oportunitate excelentă pentru investitori, se poate și parcela.

Comisionul este 0% pentru cumparator.

Nu ratați ocazia de a deveni proprietar al acestui teren situat într-una dintre cele mai dorite destinații de vacanță de pe litoralul românesc! Contactați-ne pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare.

**Citește mai puțin**

Electricitate   Apă   Gaz   Canalizare

## Detalii teren

ID anunț: XF0U13000  274913421 

Actualizat în: 30 Aprilie 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**   Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **26.0 m**   Nr. fronturi stradale: **1**

Modalitate de plată: **Cash sau Credit**

## Utilități

### Amenajare străzi

Iluminat stradal   Mijloace de transport în comun

Asfaltate

### Alte caracteristici

Acces auto   Parcelabil   Teren împrejmuit

### Comision

0%

## Vecinătăți:

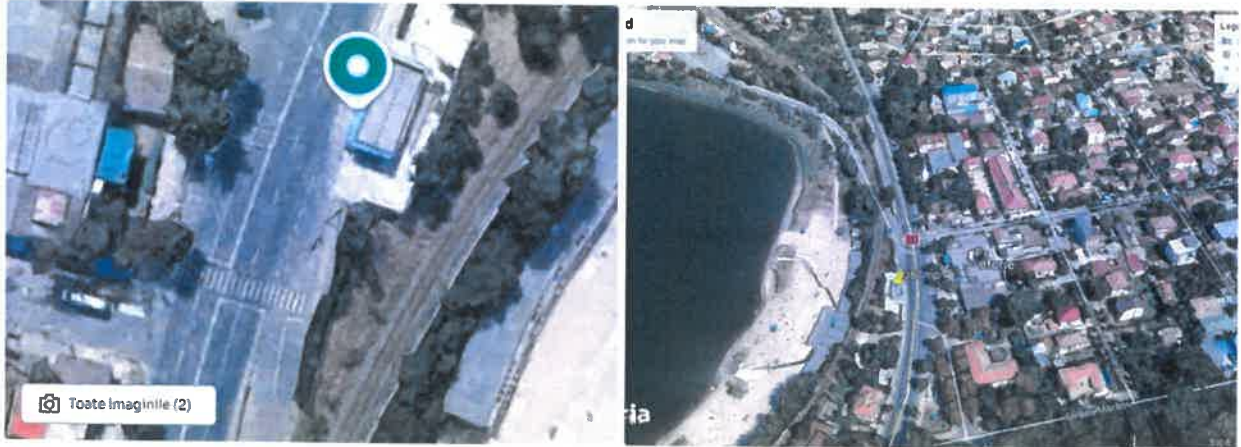
Plaja Eforie Sud, Camping Rulote

## Disponibilitate proprietate:

Imediat

4.

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



Vand teren cu destinatie comerciala in Statiunea Eforie Sud Constanta

**49 000 €** 129 €/m<sup>2</sup>

Eforie, Constanta



**Propietar**

0720 633 338

### Teren de vânzare

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

### Descriere

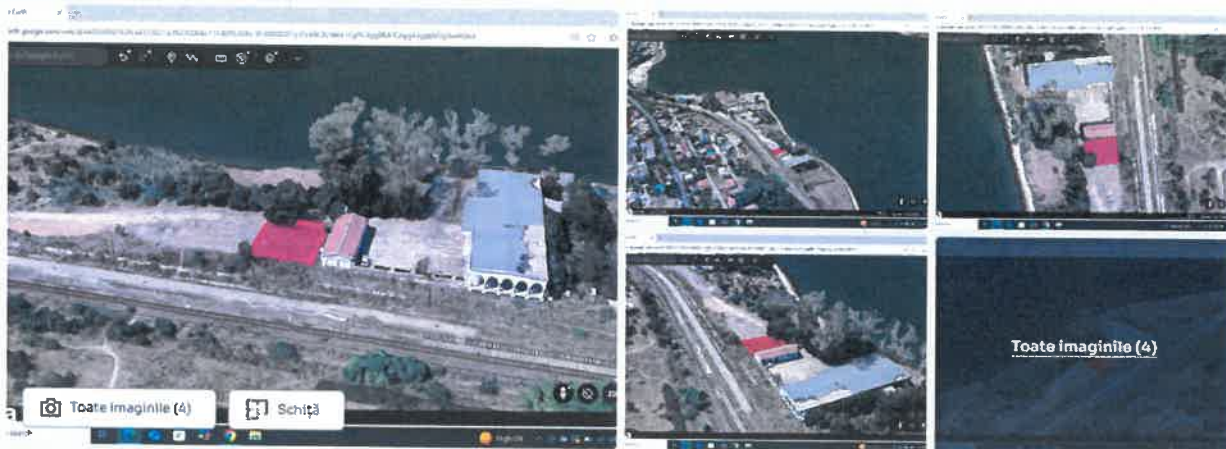
Vand cladire cu suprafata de 42mp si teren aferent in suprafata de 380mp.Terenul are o deschidere de 29m la soseaua Mangaliei. Locatia este chiar fosta statie de autobuz Bai Reci din Eforie.Sud. Utilitatile sant pe teren.. Urbanism de informare din 2022 .

ID: 8632744

Raportează

5.

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



Eforie Sud malul lacului Techitghiol teren intravilan 300mp

**35 000 €** 117 €/m<sup>2</sup>

**Euro Land**

Euro Land

☎ 0744 188 877

 **Eforie, Constanta**

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m <sup>2</sup>
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15x20 m
Gard:	nu
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> nepavat <input checked="" type="checkbox"/> asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> instalație de purificare a apei
Tip vânzător:	agenție

## Descriere

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

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

Pret 35000euro+2%comision agentie

ID: 9689160

 **Raportează**

6.

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



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

**88 000 €** 110 €/m<sup>2</sup>

Strada Arges, Eforie, Constanta

**Teren de vânzare**

800m<sup>2</sup>

**OnlineRealEstate S.R.L.**

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	800 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	800 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

## Descriere

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

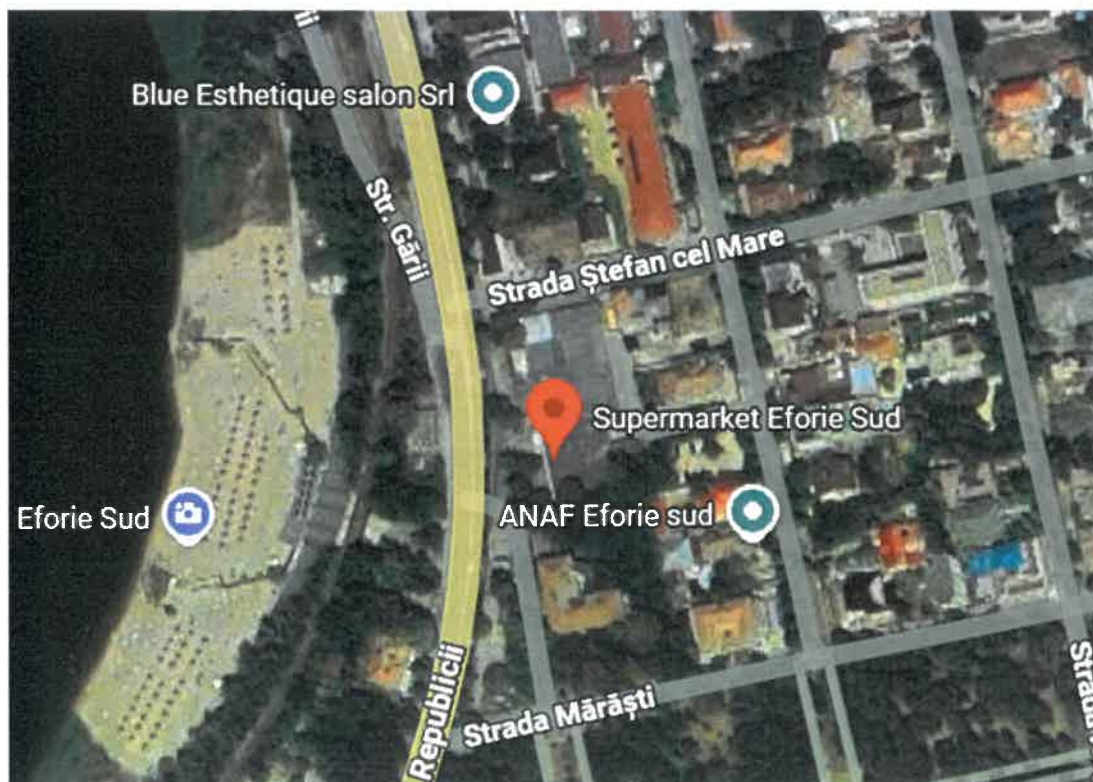
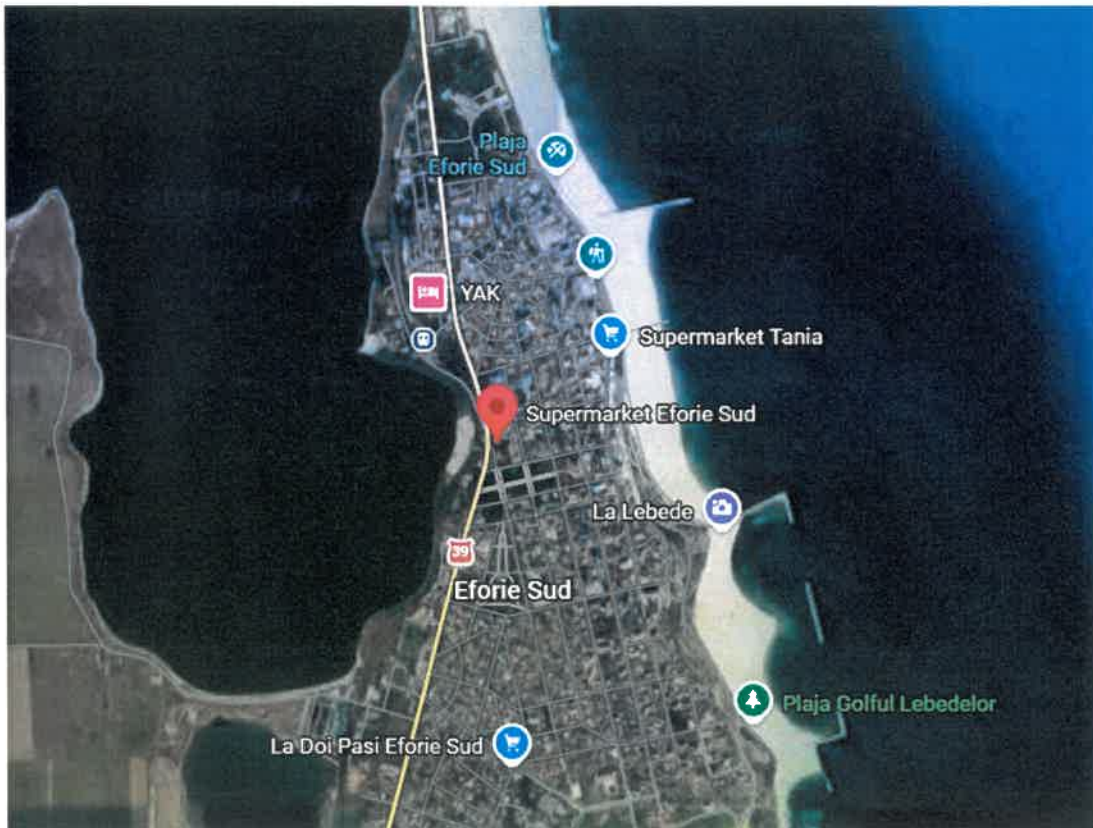
COMISION AGENTIE 2%

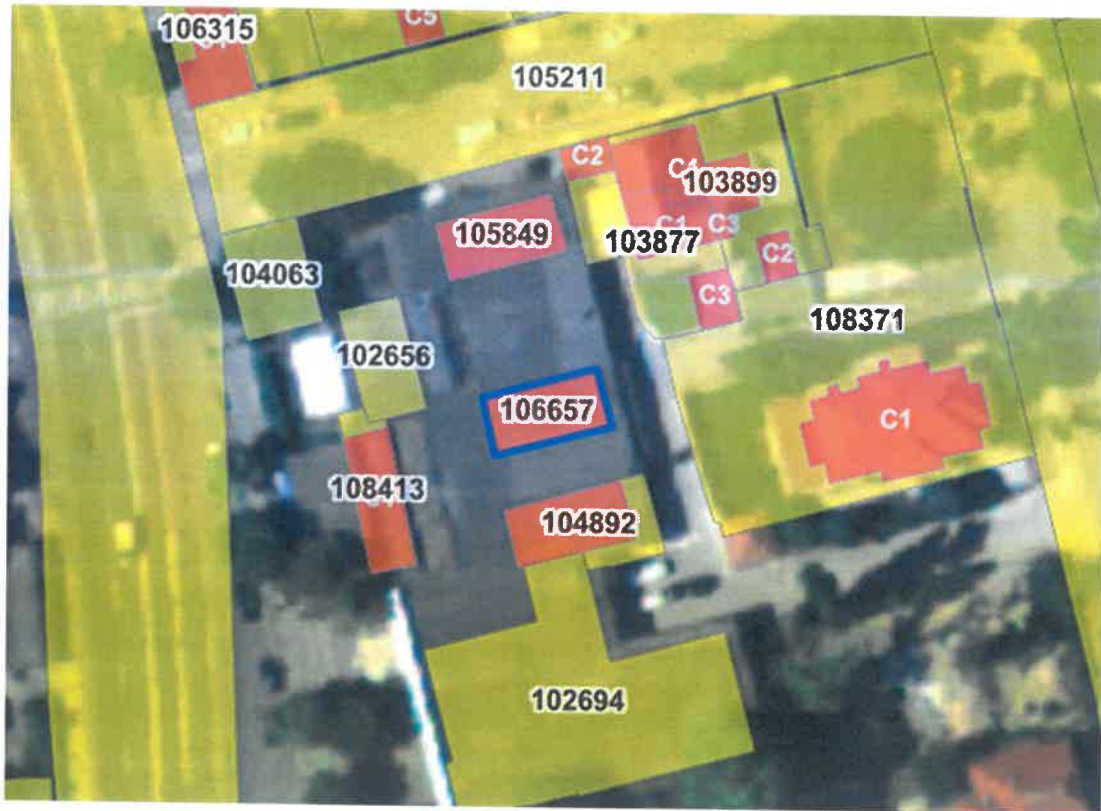
**Mai puțin** ^

ID: 8022143

 **Raportează**

### 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. 91 din 28.04.2026**

privind aprobarea oportunității închirierii unor imobile teren situate în Orașul Eforie

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

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

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

### HOTĂRĂȘTE

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

Destinația terenurilor este conform PUG/PUZ/PUD

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

Art. 3. Se aprobă semnarea de către Primar a contractului de închiriere în formă autentică.

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASIMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA LA HCL nr. 91 / 28.04.2026

Nr. crt	Localitate	Strada	Nr.	I.E. (nr. cad, nr. CF)	Suprafata (mp)	Suprafata construita la sol (mp)	activ	Nr. inv.	Zona impozitare	Valoare contabila (euro)
1	Eforie Nord	Republicii	7	103947	61		C1 spatiu comercial confectii plaja	3401	A	130
2	Eforie Sud	Republicii		106657	84		Complex comercial, magazin 119	3873	A	95
3	Eforie Nord	Republicii		100791-C1-U8	67		Spatiu comercial	3402	A	130
4	Eforie Nord	Republicii		100792-C1-U5	145,73 (indiviza)		Spatiu comercial	3406	A	130
5	Eforie Nord	Republicii		100792-C1-U2	182,74		Spatiu comercial (fost magazin de paine nr 152)	4926	A	130
6	Eforie Nord	Republicii		Cod 2; 1223, CF 380Sp, CF 1703	459		Sala jocuri Litoral	3930	A	130
7	Eforie Nord	Aloca Belona Vraja Marii		Cod 2,432, CF 262Sp, CF 1223	324,13		Spatiu comercial	260, 391	A	130
8	Eforie Nord								A	130
9	Eforie Nord								A	130
10	Eforie Nord								A	130


 SECRETAR GENERAL

PRESEDINTE DE SEDINTA



①

H. Manu  
Al Negrea  
DOMNUL PRIMAR



NR: 21178  
DATA: 25/07/2024  
COD: 1648E

Subsemnat ALEXANDRESCU MARIUS, domiciliat  
in: judetul CONSTANTA, orasul EFORIE NOVA, str. 23 AUGUST  
nr. 19, bl. -, sc. -, et. 1, ap. 1, telefon 0236677519  
reprezentant al \_\_\_\_\_, cu sediul in \_\_\_\_\_

solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 42,12mp  
situat in EFORIE SUD, str. REPUBLICII, nr. 17, lot nr. \_\_\_\_\_  
plan parcelar NO. CAD 106657, pentru \_\_\_\_\_

Acte anexate:

Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar  
de coordonate in Stereo 70 intocmite pentru terenul solicitat - obligatoriu;  
Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;  
Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii.

- 1 COPIE CADASTRU NR 106657
- 2 COPIE EXTRAS CARTE FUNCIARĂ
- 3 COPIE ACT DE IDENTITATE
- 4 CERTIFICAT FISCAL

Data 25.07.2024

Semnatura [Signature]

Domnului Primar al Orasului Eforie



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Nr. 20992 din 25-07-2024

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND  
IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **ALEXANDRESCU MARIUS**, nr. 20992 din data de **24-07-2024**, cu domiciliul în Eforie Nord - Bld. 23 August Nr. 19, Et. 1, Ap. 1, legitimată prin B.I./C.I./A.I./Pasaport seria **KZ**, nr. **814066**, cu CNP/CIF **1700223221236**, având calitatea de proprietar și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic **A2935** se atestă următoarele:

Dl/dna **ALEXANDRESCU MARIUS**, identificat(ă) prin CNP **1700223221236**, domiciliat(ă) la adresa Eforie Nord - Bld. 23 August Nr. 19, Et. 1, Ap. 1;

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului, iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Prezentul certificat s-a eliberat în vederea cumparării/concesionării teren spre a se servi la Primărie.  
Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.  
A nu se folosi la vânzare!

Primar prin Administrator Public Greceanu Viorica

Director Executiv Oprea Alina-Elena

Elaborat Dobre Adriana

1) Prezentul certificat de atestare fiscală este valabil 30 zile de la data emiterii;  
2) Pentru a verifica autenticitatea acestui certificat, intrați pe adresa de internet 'http://webtax.primariaeforie.ro/VerificaCF.aspx' și introduceți numărul de înregistrare 20992, data de înregistrare 24-07-2024 și cheia de control f23f23a;  
3) În situație în care contribuabilii definiți la art. 17 din Legea nr. 207/2015, privind Codul de procedură fiscală, nu respecta dispozițiile articolului 108 referitor la obligația de a depune declarații fiscale la termenele stabilite prin lege, nu ne asumăm responsabilitatea corectitudinii datelor furnizate;  
4) În conformitate cu art. 159, alin. (4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, certificatul fiscal poate fi prezentat pe perioada utilizării, de contribuabil, în original sau în copie legalizată.  
CERTIFICAT FISCAL - pagina 1 din 1 pagini



Incheiere Nr. 120518 / 21-09-2018



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

Dosarul nr. 120518 / 21-09-2018  
**INCHEIERE Nr. 120518**

**Registrator: LUMINITA CALATORU**

**Asistent: FLORENTINA DODE**

Asupra cererii introduse de SC DOVI IMPORT EXPORT SRL domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.35/15-02-2007 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.14068/29-03-2017 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.119/28-05-2014 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.128/06-08-1998 emis de Administratia Financiara Constanta;
- Act Administrativ nr.01/28-03-2017 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.76055/07-10-2011 emis de OCPI Constanta;
- Act Administrativ nr.15225/10-07-2018 emis de Primaria Eforie;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta Interna nr.334157/21-09-2018 in suma de 120  
pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106657
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire adjudecare in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea SC DOVI IMPORT EXPORT SRL, sub B.1 din cartea funciara 106657 UAT Eforie;
- Se respinge capatul de cerere privind inscrierea dreptului de folosinta, intrucat acesta priveste alt imobil, respectiv suprafata indiviza de 22 mp din totalul de 318,7 mp - cale de acces comuna a spatiului 3 asupra A.1 sub C.1 din cartea funciara 106657 UAT Eforie;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORASUL EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 106657 UAT Eforie;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORASUL EFORIE  
SC DOVI IMPORT EXPORT SRL  
GROSU ION

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

Data soluționării,

05-11-2018

Registrator,

LUMINITA CALATORU

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

FLORENTINA DODE

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 42 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106657 Eforie

Nr. cerere	120518
Ziua	21
Luna	09
Anul	2018

Cod verificare  
100062500118

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Bdul Republicii, Jud. Constanta, Complex comercial - magazin 119

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106657	84	Teren împrejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 106657-C1; 1-2 perete comun; 2-3 limita constructie; 3-4 perete comun; 4-1 limita constructie.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>120518 / 21/09/2018</b>	
Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 01, din 28/03/2017 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 128, din 06/08/1998 emis de Administratia Financiara Constanta; Act Administrativ nr. 14068, din 29/03/2017 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 76055, din 07/10/2011 emis de OCPI Constanta; Act Administrativ nr. 119, din 28/05/2014 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 15225, din 10/07/2018 emis de Primaria Eforie;	
B1	A1
Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) ORASUL EFORIE	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 106657 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

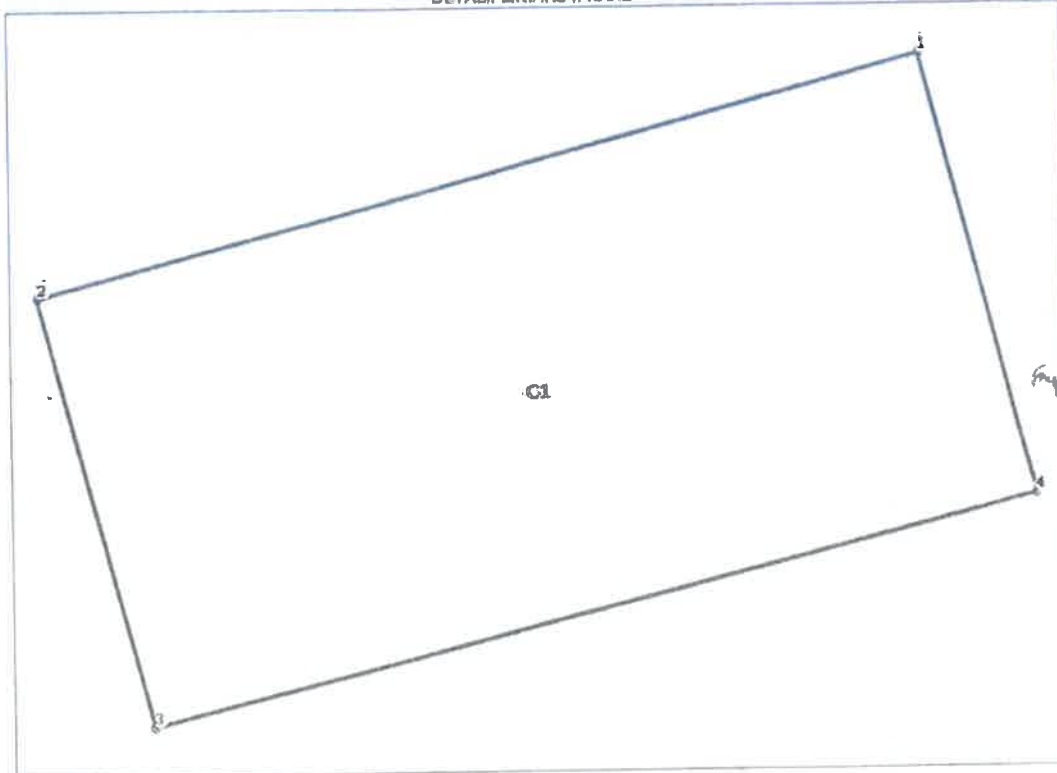
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106657	84	1-2 perete comun; 2-3 limita construcție; 3-4 perete comun; 4-1 limita construcție.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 667 Măsurata: 84	-	-	-	1-2 perete comun; 2-3 limita construcție; 3-4 perete comun; 4-1 limita construcție.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.09
2	3	6.4
3	4	13.088
4	1	6.485

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

Carte Funciară Nr. 106657 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

\*\*\* 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 tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.33/157/21-09-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
30-10-2018  
Data eliberării,  
\_/\_/\_

807 XDN 50

Asistent Registrator,  
**FLORENTINA DODE**  
*(semnătură)*  
(parafă și semnătura)

Referent,



Carte Funciară Nr. 106657-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Etc.

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1	106657-C1	construcții industriale și edilitare	84	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 84 mp; Spațiu comercial - magazin 119

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.334/57/21-09-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
30-10-2018

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

05.11.2018

Asistent Registrator,  
FLORENTINA DODE,

(parafă și semnătura)

Referent,



(parafă și semnătura)


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106657-C1 Eforie


**A. Partea I. Descrierea imobilului**
**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	106657-C1	Loc. Eforie Sud, Bdul Republicii, Jud. Constanța, Complex comercial - magazin 119	5. construita la sol:84 mp; Spatiu comercial - magazin 119

**B. Partea II. Proprietari și acte**

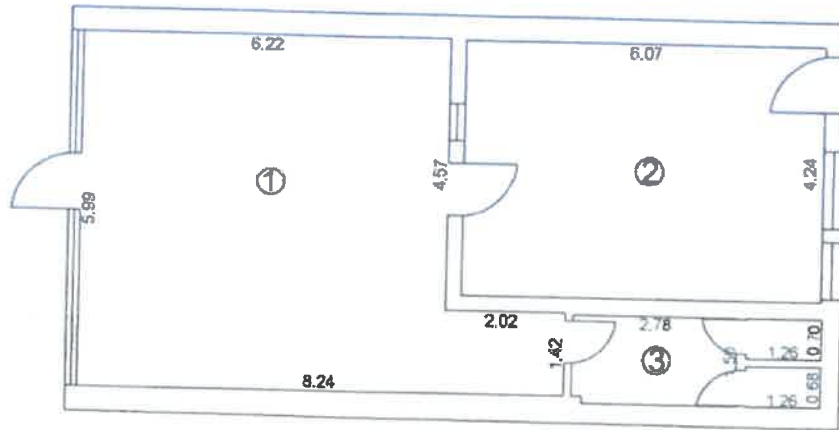
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>120518 / 21/09/2018</b> Act Administrativ nr. 128, din 06/08/1998 emis de Administratia Financiara Constanța; Act Administrativ nr. 14068, din 29/03/2017 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 01, din 28/03/2017 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 15225, din 10/07/2018 emis de Primaria Eforie;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) SC DOVI IMPORT EXPORT SRL, CIF:8646849	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**PLAN RELEVU**  
**Spatiu comercial**  
Scara: 1:100

Nr. Cadastral	Suprafata	Adresa imobilului:
	72,12	Complex comercial Eforie Sud, Magazinul 119, Bld. Republicii, Loc. Eforie Sud, Jud. Constanta
Carte Funciara nr.	UAT: EFORIE	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1.	Camera	40.13
2.	Camera	26.10
3.	Grup sanitar	5.89
<b>Suprafata Utila = 72.12 mp</b>		
<b>Suprafata Totala = 72.12 mp</b>		
<p>Executant, PFA Grosu Ion 18.09.2018</p> <p style="text-align: right;">120518/29-10-2018</p>		



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

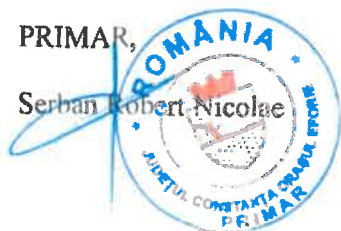
Nr. 12673 din 18.05.2026

Catre  
S.C. GECO M.E.C. 2003 S.R.L.  
Aleea Garofitei, nr. 3, bloc L79B, sc. B, et. --, ap. 23  
Constanta

In conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam sa intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul H.C.L. nr. 91, 102, 103, 107, 109 din 2026.

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT  
SEF SERVICIU  
MANEA Daniel

INTOCMIT  
INSPECTOR  
NEGREA Claudiu/2 ex.

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