

**PROIECT DE HOTARARE**

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 278 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda nr.

40

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Avand in vedere:

- HCL 100/28.06.2019, HCL 127/29.06.2023, HCL 296/13.11.2023, HCL 31/27.02.2026, H.C.L. nr. 103/28.04.2026 ;
- 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. 3) ce stabileste valoarea chiriei de 4,32 euro/mp/an;
- numarul de inventar 4364 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 si numarul de inventar 65 din anexa 2 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. 3) ce stabileste valoarea chiriei de 4,32 euro/mp/an pentru terenul in suprafata indiviza de 278 mp din suprafata totala de 603 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda nr. 40, intreg terenul fiind inscris in CF 107230 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. 3) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 3.** Se aproba inchirierea terenului in suprafata indiviza de 278 mp din suprafata totala de 603 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda nr. 40, intreg terenul fiind inscris in CF 107230 UAT Eforie – beneficiar al dreptului de preemtiune fiind Bosno Victoria-Lucia.

**Art. 4.** Se aproba valoarea chiriei de 4,32 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.

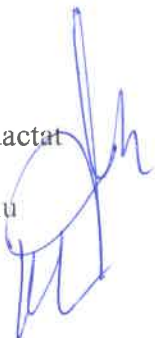
**Art. 8.** Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 49/13.03.2026.

**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

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



PRIMAR  
Serban Robert Nicolae



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

---

***REFERAT DE APROBARE***

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 278 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda nr. 40

Avand in vedere :

- HCL 100/28.06.2019, HCL 127/29.06.2023, HCL 296/13.11.2023, HCL 31/27.02.2026, H.C.L. nr. 103/28.04.2026 ;
- 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. 3) ce stabileste valoarea chiriei de 4,32 euro/mp/an;
- numarul de inventar 4364 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 si numarul de inventar 65 din anexa 2 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 indiviza de 278 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda nr. 40*

**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 indiviza de 278 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda nr. 40

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- HCL 100/28.06.2019, HCL 127/29.06.2023, HCL 296/13.11.2023, HCL 31/27.02.2026, H.C.L. nr. 103/28.04.2026 ;
- 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. 3) ce stabileste valoarea chiriei de 4,32 euro/mp/an;
- numarul de inventar 4364 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 si numarul de inventar 65 din anexa 2 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 Daniel

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. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107230, proprietate ce constă în **teren aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 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 aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107230, este:

Valoare chirie		
Valoare unitară	<b>4,32 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>22,65 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2436 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S10.03.26 / 09.06.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

**BUN IMOBIL – TEREN AFERENT LOCUINȚĂ C1**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, **TEREN AFERENT LOCUINȚĂ IN SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ DE 278 MP – DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 603 MP IDENTIFICAT CU IE 107230**

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 103/28.04.2026**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	Nr. 12167 – valabilă 2026
<b>Asigurare profesională</b>	1.000.000 EURO nr. 0789.374/2026-2027
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a> <a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a>

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

**CUPRINS**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI .....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE .....	7
1.8.1. Surse de informații generale .....	7
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	7
1.11. MODELE DE EVALUARE .....	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII .....	9
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG) .....	9
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 .....	10
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>11</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	11
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	11
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD .....	11
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	13
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>14</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății .....	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	14
Pasul 3 – Analiza cererii .....	15
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață .....	17
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>18</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	18
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>19</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	20
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>29</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	29
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	29
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	41
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	43
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	46

## 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. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107230, proprietate ce constă în **teren aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 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 aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107230, este:

Valoare chirie		
Valoare unitară	<b>4,32 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>22,65 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2436 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 REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, 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. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107230, proprietate ce constă în **teren aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107230, fiind reprezentat de **teren aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării 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 ci Clientul, în sensul în 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.

#### Obs.

Dat fiind faptul ca in acest caz este vorba depre un drept de proprietate comun

Se aplică coeficient de reducere (discount de indiviziune)

Acesta reflectă:


- lipsa controlului exclusiv/dificultatea vânzării
- posibilitatea redusă, in acest caz , a utilizării independente

### 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: 09.06.2026.

Valoarea estimată este o sumă în numerar, exprimată în EURO și echivalentul în RON.  
**Cursul de schimb B.N.R.** valabil la data de 09.06.2026: 1 Euro = 5,2436 lei  
Prezentul raport de evaluare a fost realizat în trei exemplare din care două destinate Clientului/Utilizatorului desemnat și unul destinat Evaluatorului.

Simbol	Denumire	08.06.2026	
EUR	 Euro	5.2436	-0.0052

## 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 103/28.04.2026
- Conform Anexa

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

Obs. – Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate 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 luată în considerare în raport.
  - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
  - Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
  - Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
  - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
  - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
  - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. 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.

4

## **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),

- o SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) ,
- o SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103),
- o SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104),
- o SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105),
- o SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106),
- o SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
- o GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
- o Glosar.
- o 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 aferent locuință, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafață totală de 603 mp.**

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

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 103/28.04.2026 privind aprobarea modificării HCL nr. 31/27.02.2026 coroborate cu HCL 100/28.06.2019 și HCL 127/29.06.2023.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul comun.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

#### ISTORIC

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



### PLAJA

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



### CAZARE SI MASA

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

### BAZELE DE TRATAMENT

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



### DISTRACTIE SI RELAXARE

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

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

Zona în care se află proprietatea este considerata median-centrală în loc. Eforie Sud, într-o zona mixtă rezidenţială şi comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, în apropierea DN şi a falezei.

**Accesul:** se realizează din str. Negru Vodă. Pe Str. Negru Vodă traficul rutier și cel pietonal sunt de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/ comercial/ administrativ.

**Avantajele zonei** sunt distanța mică față de obiectivele principale ale localității, față de DN și faleză.

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median-centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Negru Vodă. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială, comercială, turistică și administrativă.

Utilitățile de care dispun amplasamentele sunt: apă, curent electric, canalizare, gaze.

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică ușor regulată și are deschidere la str. Negru Vodă.

## 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 și administrativă.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona median-centrală a ors. Eforie Sud (pe partea cu marea), cu drumuri de acces asfaltate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale, administrative și locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

<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 centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială(turistica) și administrativă, cu un ambient civilizat, in apropierea falezii/DN.

#### Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a vânzătorului întrucât cererea este medie, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție 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>	comun
<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. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
<b>Amplasare</b>	Eforie Sud
<b>Suprafața (mp)</b>	suprafață totală de 603 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilitati la stradă
<b>Acces</b>	se realizează din str. Negru Vodă
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona semicentrală 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. 110 și 200 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 incurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de munca, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața totală de 603 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind 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 anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
- Există autorizație de construire.

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

*Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a veniturii. Tehnicile capitalizării veniturii se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea veniturii rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat 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. 110-190 Euro/mp, în condițiile în care dreptul de proprietate oferit este dreptul deplin de proprietate. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

**5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: EXTRACȚIA 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.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-p-1-5-camere-individuala-b12997-IDGDgu>



Eforie Sud | P+1 | 5 camere | Individuala | B12997

**179 500 €** 976 €/m<sup>2</sup>

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ



Eforie, Constanta

**Case de vânzare**



**George D**

Pyf Real Estate

☎ 0740100802

Suprafață utilă:	184 m <sup>2</sup>
Numărul de camere:	7
Tip clădire:	singur in curte
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	fără informații
Informații suplimentare:	<input checked="" type="checkbox"/> aer condiționat <input checked="" type="checkbox"/> mansardă

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

## Detaliile clădirii



Anul construcției:	2006
Material de construcție:	cărămidă
Tip geamuri:	plastic
Acoperis:	tigla
Tip mansardă:	utilizabilă
Siguranță:	alarmă

## Parcelă și împrejurimi



Suprafață teren (m <sup>2</sup> ):	257 m <sup>2</sup>
Tip acces:	asfaltat
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> internet <input checked="" type="checkbox"/> cablu tv <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare

## Descriere

Vanzare vila individuala de vanzare in Eforie Sud

Pret: 179500 Euro

Zona: Central, Eforie Sud

Strada: Sos Nicolae Titulescu

ID oferta: PYF001B12997

Acasa incepe cu un sentiment!

Poate fi linistea unei dimineti pe terasa, mirosul gradinii dupa ploaie sau o cina în familie într-un living luminos.

Imagineaza-ti locuinta ideala — o casa care ati ofera intimitate, confort si spatiul necesar pentru a trai exact asa cum ati doresti.

Echipe PYF REAL ESTATE este aici sa te ajute sa gasesti acel loc special pe care il poti numi acasa.

Portofoliul nostru include vile si case atent selectate, potrivite pentru orice stil de viata.

Localizare:

Vila este situata intruna dintre cele mai apreciate zone din Eforie Sud, cu acces facil catre artere principale si supermarket, la numai 800 de metri de plaja La Nasu.

Detalii proprietate:

Tip locuinta: Vila Individuala

Tip operatiune: vanzare

Numar camere: 7 camere (7 dormitoare)

Suprafata utila: 184 mp  
 Suprafata totala: 196 mp  
 Suprafata teren: 257 mp  
 Deschidere: 5 ml  
 Amprenta la sol: 98mp  
 Regim de înaltime: P+M  
 Compartimentare: decomandat  
 Confort: 1  
 An constructie: 2006  
 An renovare: 2025  
 Structura: caramida si structura usoara la mansarda  
 Tip acoperis: Lindab  
 Incalzire: Panouri solare  
 Utilitati: Apa, Canal, Curent  
 Finisaje: calorifere: da; pereti: faianta, lavabil, tapet; podele: parchet, gresie, mocheta; usa intrare: pvc  
 Mobilare: Complet mobilata pentru a functiona in regim hotelier  
 Bai: 5  
 Bucatarii: 1 (da, mobilata, utilata, inchisa)  
 Stare generala: Stare Buna  
 Usa intrare: PVC  
 Vedere: mixta  
 Destinatie: locuinta de vacanta, regim hotelier, AirB&B,  
 Curte amenajata cu spatiu verde, zona de relaxare, loc de joaca, foisor, gratar etc.  
 Parcarea: posibilitate in strada (3 locuri, garaj curte)  
 Izolatii: exterior, interior  
 Agent responsabil: George D  
 Important de stiut:  
 Vizionarile se realizeaza în baza unui contract de prestri servicii semnat între client si agentie.  
 Este necesara prezentarea unui act de identitate. Neprezentarea acestuia poate duce la anularea sau neprogramarea vizionarii.  
 Se percepe comision din partea cumparatorului, conform politicii PYF Real Estate.  
 Informatiile din oferta pot suferi modificari (atât în sens apreciativ, cât si depreciativ). Este posibil ca oferta sa nu mai fie disponibila la momentul solicitarii.  
 Pentru actualizare, te rugam sa soliciți confirmarea ofertei dorite.  
 Alege PYF REAL ESTATE – partenerul tau de încredere în imobiliare.  
 Transforma visul tau în realitate – contacteaza-ne acum!

Mai puțin ^

ID: 10160714

 Raportează 

ID intern: 12997-2

## ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE CONSTRUCȚIE

**CONSTRUCȚIE: Vila P+M**

Sc (MP) = 98,00

Scd (MP) = 196,00

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	F=CxDxE
1	<b>FC V1</b>	98,00	715,8	70.143,50	1,000	1,0000	<b>70.143,50</b>
2	<b>7ZPOROT24PS</b>	98,00	1.382,6	135.494,80	1,000	1,0000	<b>135.494,80</b>

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)

 Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța  
 Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

3	<b>7ZPOROT24M</b>	<b>98,00</b>	<b>686,5</b>	<b>67.277,00</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>67.277,00</b>
<b>TOTAL STRUCTURĂ</b>							<b>272.915,30</b>
<b>TOTAL MP</b>		<b>196</b>					
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ</b>							<b>272.915,30</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>1.392,43</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	F=CxDxE
1	<b>FOBFS</b>	<b>98,00</b>	<b>2.694,7</b>	<b>264.080,60</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>264.080,60</b>
2	<b>FSTROP</b>	<b>117,61</b>	<b>342,4</b>	<b>40.270,35</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>40.270,35</b>
3	<b>SCAGRES</b>	<b>1,00</b>	<b>7.837,0</b>	<b>7.837,00</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>7.837,00</b>
4	<b>FOMANS</b>	<b>98,00</b>	<b>1.671,7</b>	<b>163.826,60</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>163.826,60</b>
<b>TOTAL FINISAJ</b>							<b>476.014,55</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	F=CxDxE
1	<b>INVTL</b>	<b>117,60</b>	<b>831,3</b>	<b>97.760,88</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>97.760,88</b>
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							<b>97.760,88</b>
<b>TOTAL MP</b>		<b>196</b>					
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							<b>573.775,43</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>2.927,43</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	<b>ELINGR</b>	<b>196,00</b>	<b>339,0</b>	<b>66.444,00</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>66.444,00</b>
<b>TOTAL INSTALATIILE ELECTRICE</b>							<b>66.444,00</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	<b>DUSLAWC</b>	<b>5,00</b>	<b>6172,6</b>	<b>30.863,00</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>30.863,00</b>
<b>TOTAL INSTALATIILE SANITARE</b>							<b>30.863,00</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	F=CxDxE
1	<b>INCCONV</b>	<b>196,00</b>	<b>307,8</b>	<b>60.328,80</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0000</b>	<b>60.328,80</b>
<b>TOTAL INSTALALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							<b>60.328,80</b>

<b>TOTAL MP</b>		<b>196</b>					
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>157.635,80</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>804,26</b>

<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>1.004.326,5</b>
<b>PREȚ FINAL RON / MP</b>							<b>5.124,11</b>

<b>1</b>	<b>Valoare unitară, fără TVA</b>	<b>RON/mpAd</b>	<b>5.124,11</b>
<b>2</b>	<b>Suprafață de calcul</b>	<b>mpAd</b>	<b>196,00</b>
<b>3</b>	<b>Cost de înlocuire</b>	<b>RON</b>	<b>1.004.326</b>
<b>4</b>	<b>Aplicarea depreciierilor</b>		
4.1	<i>Depreciere fizică</i>	%	24,29%
	Valoare depreciere fizică	RON	243.908

*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
<i>În urma inspecției nu s-a constatat nici o neadecvare funcțională provenită din supradimensionare sau ineficiențe și inadvertente ale proprietății, astfel deprecierea funcțională este 0.</i>			
4.3	Depreciere externă/economică	%	0,00%
	Valoare depreciere economică	RON	0
<i>Deprecierea externă, identificată pe baza analizei de piață efectuată luând în calcul datele de piață, pentru astfel de imobile este de aprox. 0%.</i>			
<b>5</b>	<b>Valoare adoptată</b>	<b>EURO</b>	<b>145.000</b>
		<b>EURO/MP</b>	<b>740</b>

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE		
<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)	179.500
Preț mobilă și electrocasnice (euro)	6.500
Preț vânzare propr. imob. nemobilat și neutilată (euro)	173.000
Suprafață teren (m.p.)	257
Arie construită la sol C1 (m.p.)	98
Arie construită desfășurată C1 (m.p.)	196
<b>SE ESTIMEAZĂ:</b>	
Cost de înlocuire de nou C1 (euro/m.p.)	977
Depreciere totală C1	24,29%
<b>SE CALCULEAZĂ:</b>	
Cost de înlocuire net C1 (euro/m.p.)	740
Valoare teren (euro)	28.000
Valoare teren (euro/m.p.)	109,00
<b>AJUSTĂRI PT. CARACTERISTICILE DIFERITE ALE TERENULUI ANALIZAT</b>	
<b>AJUSTARE PT. POZIȚIONARE MAI FAVORABILĂ</b>	10%
Valoare teren (euro/m.p.)	120,00
<b>AJUSTARE PT. COTA COMUNĂ</b>	-10%
Valoare teren analizat (euro/m.p.)	108,00

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

<b>Valoare de piață</b>		
Valoare unitară	<b>108,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>566 Ron/m<sup>2</sup></b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2436 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

## 6.2. ALTE METODE DE 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 (proporția)**
- **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
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	108,00 Euro/mp

Concluzia evaluatorului asupra valorii estimate ca fiind cea mai credibilă, utilizând datele de piață disponibile la data evaluării, este că valoarea rezultată prin aplicarea metodei 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 pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 278 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107230, este:

Valoare chirie		
Valoare unitară	<b>4,32 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>22,65 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2436 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

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



Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

## 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	Suprafata	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM</a>	iunie 2026
2	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-lanqa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-lanqa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html</a>	octombrie 2025
3	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	55.000	164,18	<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
4	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
5	Eforie Sud, str. Siretului	375	62.000	165,3	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-intravilan-utilitati-62000euro-IDEuxR">https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-intravilan-utilitati-62000euro-IDEuxR</a>	octombrie 2025
6	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu marea)	554	119.000	214	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey</a>	iunie 2026

1

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



Teren Eforie Sud 600mp la 100m de faleza

**120 000 €** 200 €/m<sup>2</sup>

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m <sup>2</sup>
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
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"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

## Descriere

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

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

Pret 120.000 euro plus TVA

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin 

ID: 596612

Raportează 

2

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



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

**119 900 €** 200 €/m<sup>2</sup>

Eforie, Constanta

**Serbancea Ionut Adrian**

Euro Land

0744 188 877

### Teren de vânzare

600m<sup>2</sup>

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

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

## Descriere

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

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

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

Zona ultracentrala.

Pret 119900euro+2% comision agentie

**Mai putin** 

ID: 9015043

 **Raportează**

3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-269901366>

## EFORIE SUD

Eforie Sud, Judetul Constanta - [Vezi Hartă](#)

**55.000 €**

164.18 €/mp

Rate de la 1.285 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 335 mp  
Tip: Construcții

**marius**  
agent  
Dorian Imobiliare

**0723034848**  
0723206674

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

[Ascunde anunț](#)

## Descriere teren

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

## Detalii teren

ID anunț: X90I0301T [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%

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

4.

<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

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

## 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 într-o zona superba de vile noi si parcuri !

COMISION AGENTIE 2%

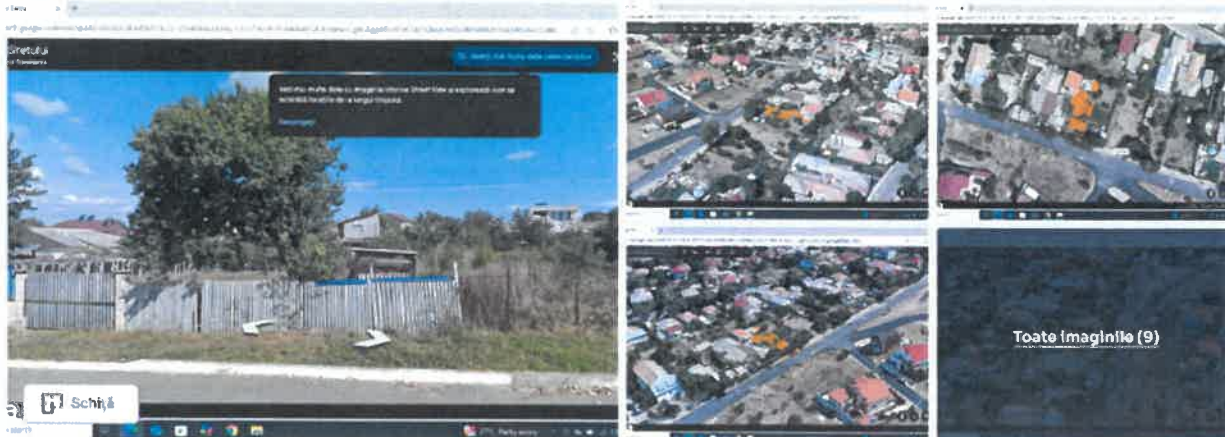
**Mai puțin** ^

ID: 8022143

 **Raportează**

5.

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



Eforie Sud teren intravilan utilitati 62000euro

**62 000 €** 165 €/m<sup>2</sup>

**Serbancea Ionut Adrian**

Euro Land

☎ 0744 188 877

📍 Eforie, Constanta

**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	375 m <sup>2</sup>
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	11x33 m
Gard:	da
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> pavat <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"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)  
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

## Descriere

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

Terenul se afla intr-o zona linistita a orasului.

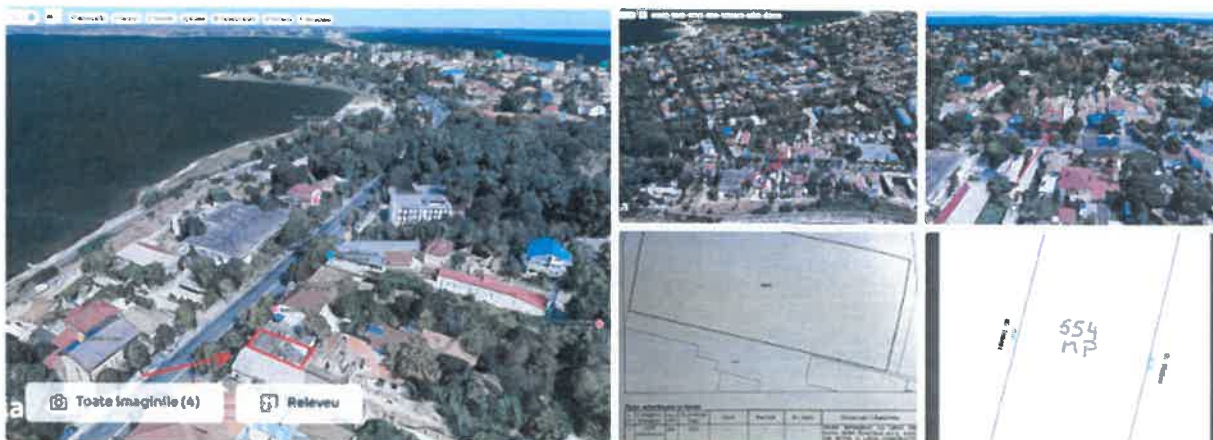
Pret 62000euro+2%comisioin agentie

ID: 9650539

 **Raportează**

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey>



Teren Eforie Sud 554mp ultracentral zona cu vad comercial

**119 000 €** 215 €/m<sup>2</sup>

Eforie, Constanta



**OnlineRealEstate S.R.L.**

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	554 m <sup>2</sup>
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	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"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

## Descriere

Teren Eforie Sud 554mp, deschidere 15m la Strada Republicii (DN), teren proprietate cu destinatie intravilan constructii, zona cu un foarte mare vad comercial, magazine (5 to go, pet shop, exchange, coafor, restaurant Pongal, magazin Razvan Botezatu, Notariat....), zona comerciala nr.1 din Eforie !

Pe teren se poate construi atat o pensiune avand o pozitie minunata la doar 600m de faleza si 100m de lacul balnear Techirghiol cat si un restaurant, spatiu comercial, magazin alimentar...

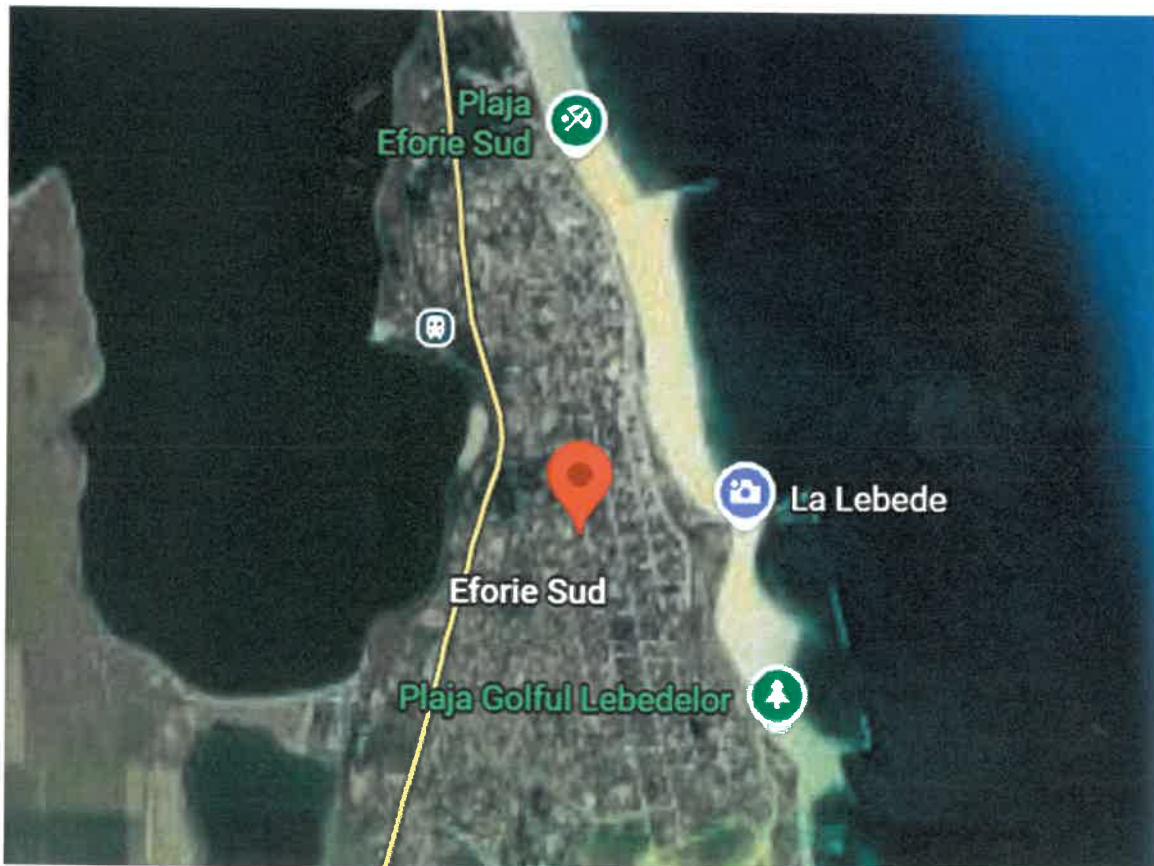
Va asteptam la vizionare !

Mai puțin 

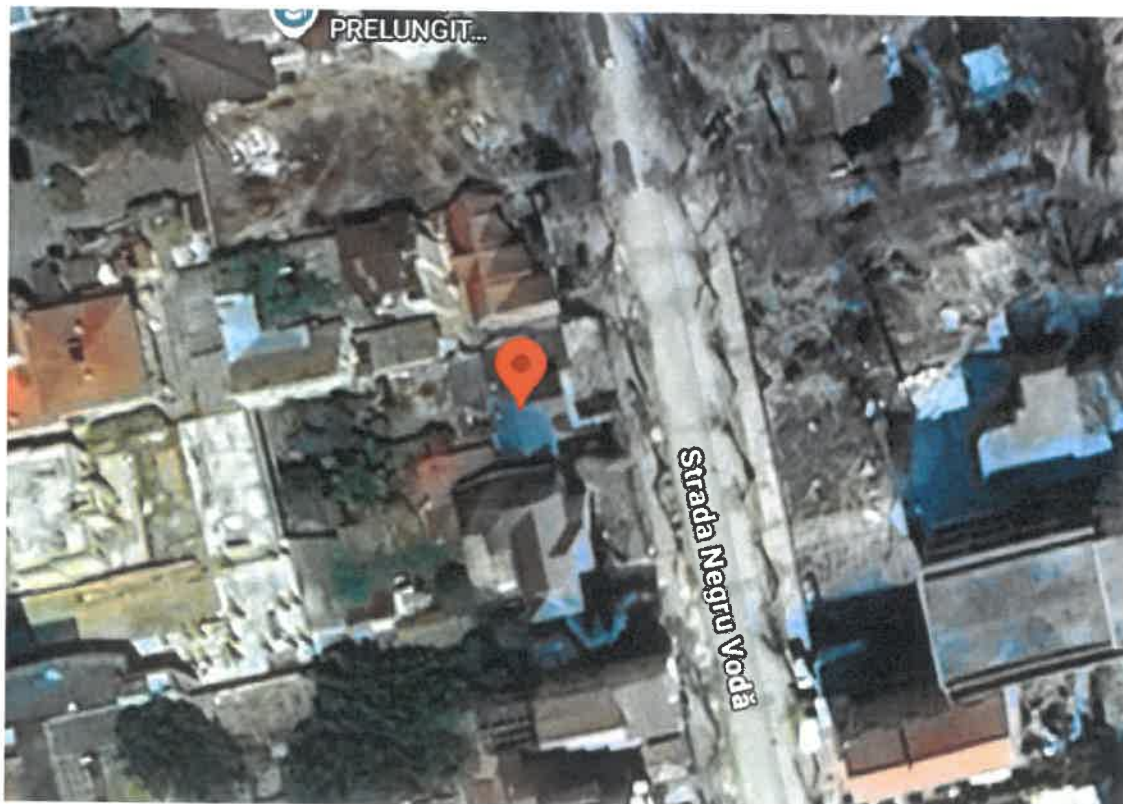
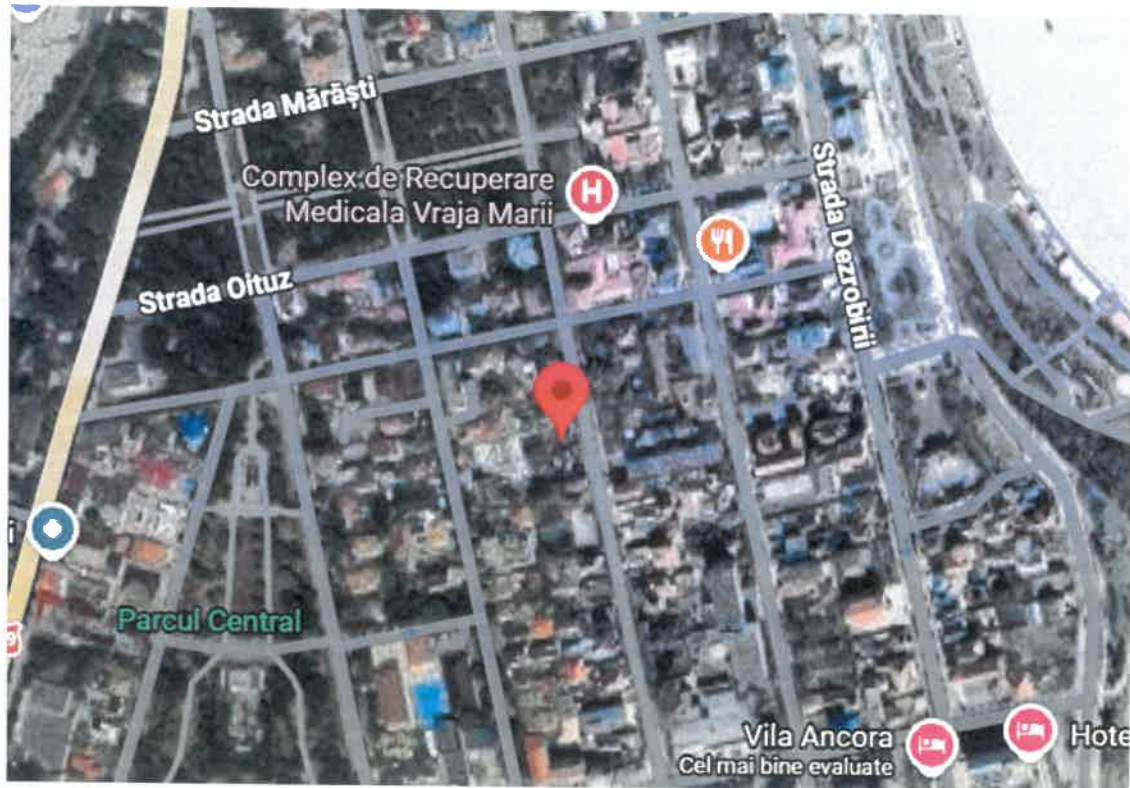
ID: 9822322

Raportează 

### 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)  
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



Evaluare teren cu supr. totală de 603 mp (din care aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp)  
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

**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. 103 din 28.04.2026

privind aprobarea modificării H.C.L. nr. 31 din 27.02.2026

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 ;
- H.C.L. nr. 31 din 27.02.2026;
- Cererea nr. 7529/24.03.2026 a numitei Bosno Victoria-Lucia;
- H.C.L. nr. 49 din 13.03.2026;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 și H.C.L. nr. 38/2020, completata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020, Anexa 2 nr. inventar 65;
- Încheiere și Extras de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230;
- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230-C1-U1.
- Foaie de avere imobil întocmită de ing. Baiccanu Liliana în 20.11.2018;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h și art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba modificarea art. 4 din H.C.L. nr. 31/27.02.2026 care va avea următorul cuprins: *Se aproba oportunitatea închirierii cu titlu oneros a terenului aferent locuinței specificata la art.1., în suprafață indiviza de 278 mp - domeniu privat al orașului Eforie, ce face parte din terenul identificat cu I.E. 107230 către Bosno Victoria-Lucia - CNP 2490613090020, după încheierea contractului de vânzare al locuinței.*

Art. 2. Se aproba modificarea art. 5 din H.C.L. nr. 31/27.02.2026 care va avea următorul cuprins: *Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru stabilirea chiriei terenului specificat la art.4.*

Art. 3. Prevederile art.6 din H.C.L. nr. 31/27.02.2026 își încetează aplicabilitatea.

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

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

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

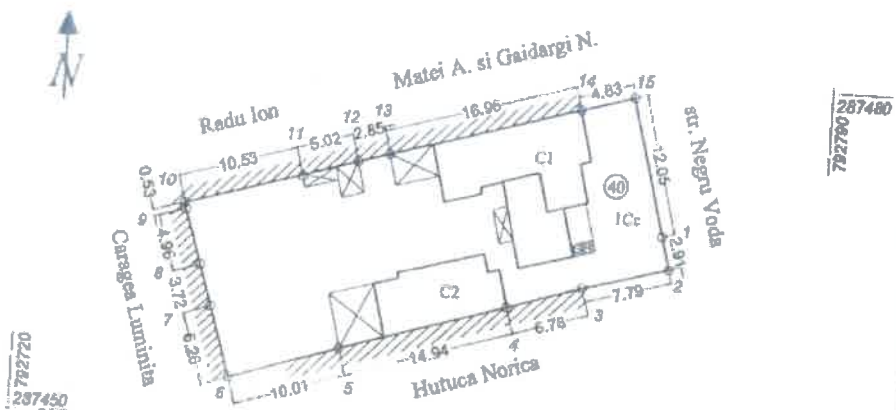
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

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

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
	603	Str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud	
Nr. Cartea Funciara	UAT	EFORIE	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	603	
Total		603	gard intre punctele 14-15-1-2-3 constructii pe limita intre punctele 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	104	Locuinta
C2	CL	52	Locuinta
Total		156	

Suprafata totala masurata a imobilului = 603 mp

Executant,  
ing. Baiceanu Liliana  
Data: 27.09.2018

**INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970**

Pct.	X	Y
1	792775.945	287467.214
2	792776.710	287464.409
3	792769.174	287462.444
4	792762.696	287460.502
5	792748.363	287456.303
6	792738.761	287453.486
7	792736.810	287459.433
8	792735.661	287462.966
9	792734.158	287467.896
10	792734.016	287468.206
11	792744.169	287470.991
12	792749.011	287472.319
13	792751.759	287473.073
14	792768.116	287477.558
15	792772.778	287478.837



**Foaițe de avere**



Carte Funciara Colectiva nr. /UAT: EFORIE

Adresa imobilului:  
Nr. cadastral:

str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud

Nr. crt.	Deținator/ Chirias	Suprafata construita (mp)	Suprafata teren individuala aferent locuintei (mp)	Observatii
1	Bosno Victoria Lucica	72	278	
2	Silaghi Constantin	32	124	
3	Dacon Ilie	52	201	
<b>Total:</b>		<b>156</b>	<b>803</b>	



Intocmit: ing. Baicesanu Liliana Data: 20.11.2018

SECRETAR


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107230 Eforie

 Nr. cerere 315177  
 Ziua 19  
 Luna 11  
 Anul 2025

 Cod verificare  
 100197390544

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107230	603	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 107230-C1; Imprejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din plăci prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	107230-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere și dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>155188 / 23/11/2020</b> Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 7, din 15/09/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18550, din 25/08/2019 emis de Primaria Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 5, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
<b>170215 / 04/11/2021</b> Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26143, din 07/10/2021 emis de SPIT ORAS EFORIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 205 / 4, din 03/11/2021 emis de Baiceanu Liliana; Act Administrativ nr. 33183, din 17/12/2021 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 66, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local Eforie;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1.2
<b>15976 / 03/02/2022</b> Act Administrativ nr. 8747, din 20/01/2022 emis de OCPI CONSTANTA; Se noteaza avizarea unei operatiuni cadastrale: dezmembrare	
B5 constructie cu IE 107230-C1, neinscrisa in cartea funciara, efectuata de Serviciul de Cadastru in baza cererii nr. 8747/20.01.2022	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

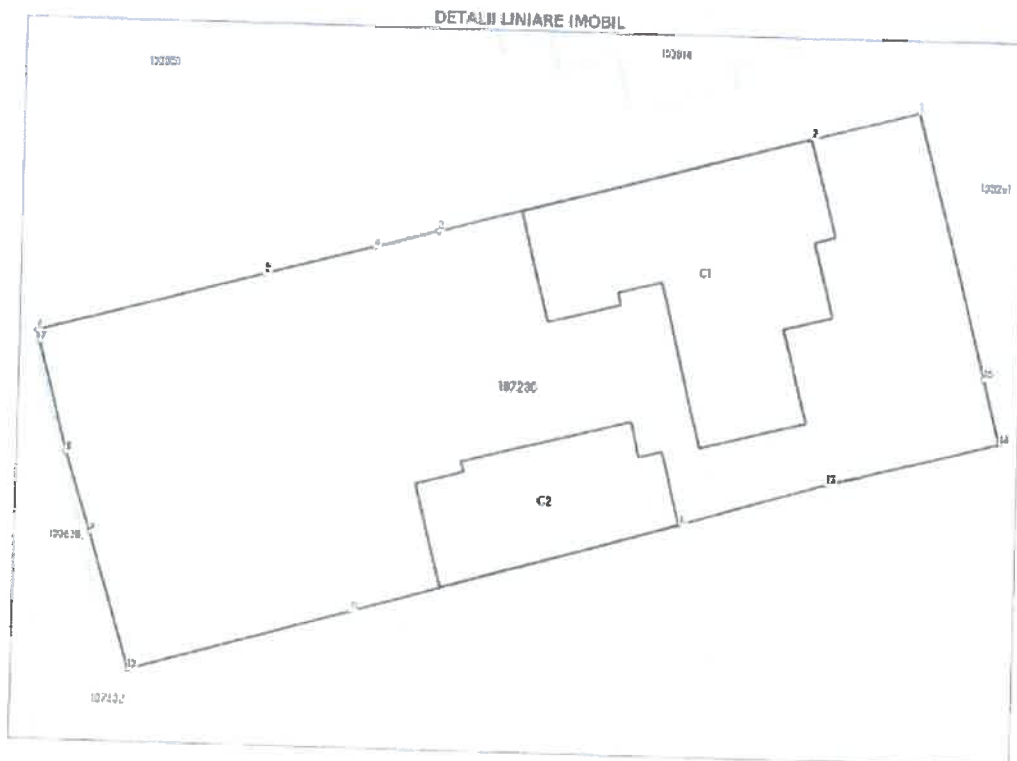
Inscriri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 107230 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107230	603	Împrejmuț cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

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



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tar/ta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	603	.	.	.	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	107230-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:104 mp; S. construită desfășurată:115 mp; Locuința parter, cu 4 camere, dependințe și beci. Suprafața construită desfășurată = 115 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.
A1.2	107230-C2	construcții de locuințe	52	Cu acte	S. construită la sol:52 mp; S. construită desfășurată:52 mp; Locuința parter, cu 2 camere și dependințe. Suprafața construită desfășurată = 52 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Carte Funciară Nr. 107230 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.834
2	3	16.961
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	6.255
10	11	10.156
11	12	14.936
12	13	6.763
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

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

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

Data și ora generării,  
 19/11/2025, 11:23

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

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

Pagina 3 din 3

Informații

[epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

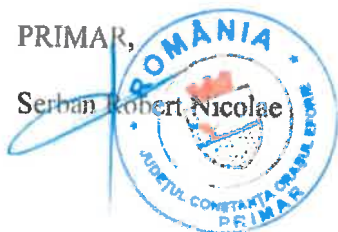
Nr. 12673 din 18.05.2026

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.

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