



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

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL _____ PH
NR. 183 DATA 21 / 07 / 2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea imobilului teren in suprafata de 34 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, identificat cu I.E. 103560

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355 si art. 363 alin (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 171/28.06.2024 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a imobilului teren situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, in suprafata de 34 mp, identificat cu I.E. 103560;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 3364 din H.C.L. nr. 38/27.02.2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, anexa 1;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 186733 din 05.07.2024 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 103560;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 18710/10.07.2026 (nr. crt. 5) ce stabileste valoarea de piata de 105 euro/mp fara TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 118/06.05.2026;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 euro/mp.

In temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 18710/10.07.2026 (nr. crt. 5) ce stabileste valoarea de piata de 105 euro/mp fara TVA a terenului in suprafata de 34 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, identificat cu I.E. 103560.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 105 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 34 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, identificat cu I.E. 103560.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 186733 din 05.07.2024 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 103560 rezulta ca:

- este intabulat un drept de concesiune in baza actului de donatie autentificat cu nr. 3485/23.08.2012-BNP Spinau Florica Elena;
- terenul este imprejmuit; imprejmuirea nu face obiectul prezentei.



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

Art. 5. Se aproba organizarea licitatiei numai dupa ce titularul dreptului de concesiune prezinta declaratie notariala ca este de acord cu radierea dreptului de concesiune din CF nr. 103560 Eforie.

Art. 6. Documentatia de atribuire este conform H.C.L. nr. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. nr. 54/10.04.2023.

Art. 7. Se aproba urmatoarele :

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

Art. 8. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

Art. 9. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie.

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

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

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



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

R A P O R T

privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea imobilului teren in suprafata de 34 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, identificat cu I.E. 103560

Prezentul PH a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art. 354, art. 355 si art. 363 alin (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - H.C.L. nr. 171/28.06.2024 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a imobilului teren situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, in suprafata de 34 mp, identificat cu I.E. 103560;
 - H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - numarul de inventar 3364 din H.C.L. nr. 38/27.02.2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, anexa 1;
 - extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 186733 din 05.07.2024 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 103560;
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 18710/10.07.2026 (nr. crt. 5) ce stabileste valoarea de piata de 105 euro/mp fara TVA;
 - Certificatul de Urbanism nr. 118/06.05.2026;
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 euro/mp.
- Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 186733 din 05.07.2024 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 103560 rezulta ca:
- este intabulat un drept de concesiune in baza actului de donatie autentificat cu nr. 3485/23.08.2012-BNP Spinau Florica Elena.
- Contractul de concesiune in baza caruia s-a intabulat dreptul de concesiune nu mai este valabil intrucat titularul nu si-a indeplinit obligatia de a obtine autorizatie de construire si a edifica constructii-extindere locuinta conform prevederi legale si contractuale.
- Se propune organizarea licitatiei numai dupa ce titularul dreptului de concesiune prezinta declaratie notariala ca este de acord cu radierea dreptului de concesiune din CF nr. 103560 Eforie.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

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

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



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

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea imobilului teren in suprafata de 34 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, identificat cu I.E. 103560

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

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355 si art. 363 alin (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 171/28.06.2024 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a imobilului teren situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, in suprafata de 34 mp, identificat cu I.E. 103560;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 3364 din H.C.L. nr. 38/27.02.2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, anexa 1;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 186733 din 05.07.2024 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 103560;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 18710/10.07.2026 (nr. crt. 5) ce stabileste valoarea de piata de 105 euro/mp fara TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 118/06.05.2026;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 euro/mp.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea imobilului teren in suprafata de 34 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 38-38A, identificat cu I.E. 103560.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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

Dr. Mamea

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Încheiat astăzi, ____ / ____ / 2026

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 12710
IEȘIRE
Zi 10 Luna 04 An 2026

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 85026 /18.05.2026 și NC aferenta, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, sa, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

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

Comanda nr 15500 din
11.06.2026

1	S11.01.26	teren	Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN	23 mp	HCL 128/2026	Vânzare
2	S11.02.26	teren	Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN	65 mp	HCL 128/2026	Vânzare
3	S11.04.26	teren	Eforie Sud, Str. Ștefan cel Mare, nr. FN,	137 mp	HCL 128/2026	Vânzare
4	S11.08.26	teren	Eforie Sud, Str. Orizontului, nr. 16	322 mp	HCL 162/2025	Vânzare
5	S11.09.26	teren	Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A	34 mp	HCL 171/2024	Vânzare
6	S11.12.26	teren	Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol	3.594 mp	HCL 276/2025	Conces.

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE



GECO MEC 2003 S.R.L.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103560 Eforie

Nr. cerere 186733
Ziua 05
Luna 07
Anul 2024

Cod verificare
100170248070



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 15277
Nr. cadastral vechi: 11964

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 38-38A, LOT 973-LOT, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	103560		Din acte: 33 Masurata: 34	suprafata din acte de 33,66 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19849 / 24/03/2011 Hotarare nr. 41, din 18/02/2010 emis de CL EFORIE; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI

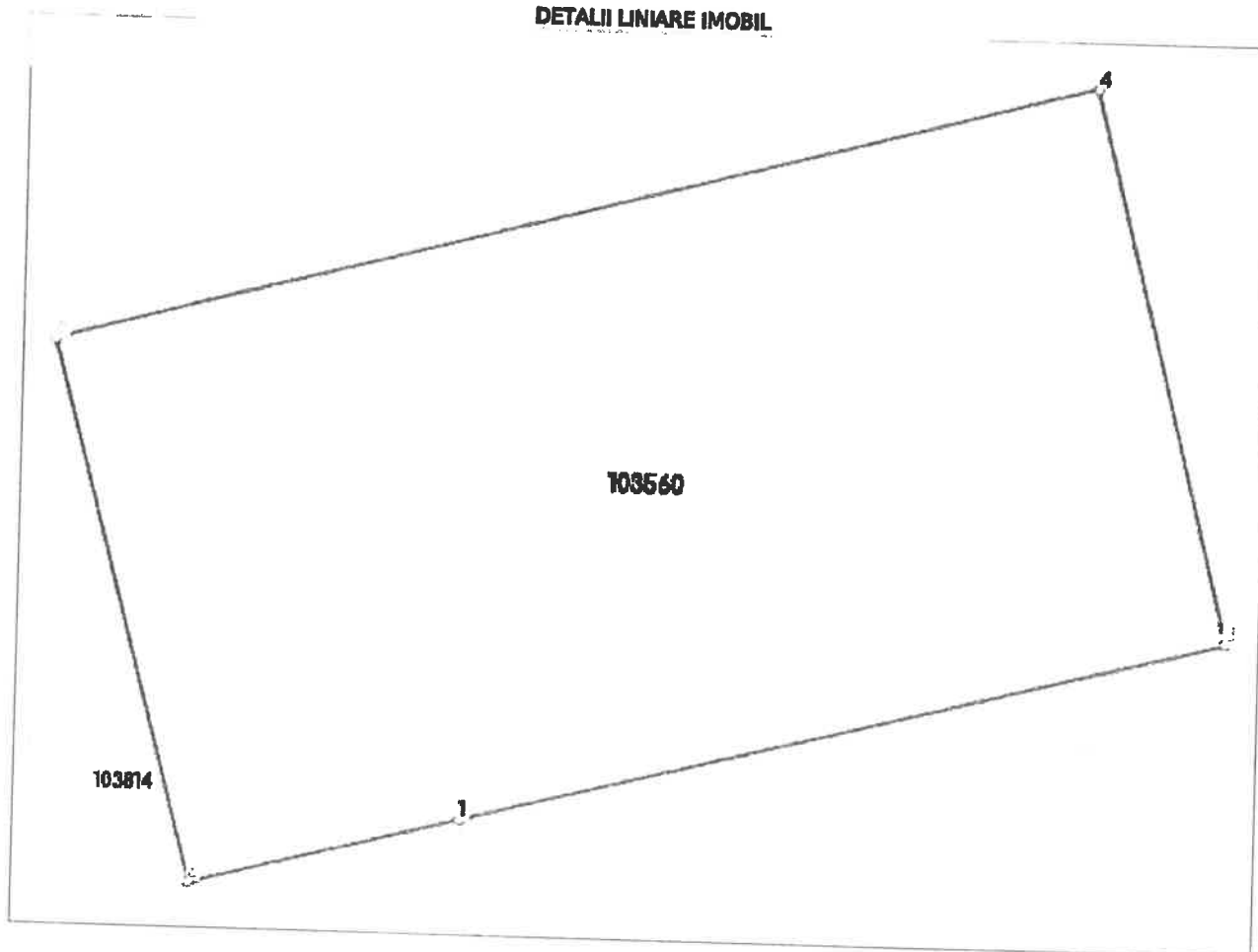
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
69456 / 31/08/2012 Act Notarial nr. 3485, din 23/08/2012 emis de SPINU FLORICA ELENA; C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) MATEI IONUT	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103560	D n acte: 33 Masurata: 34	suprafata din acte de 33,66 mp

* Suprafata este determinată în planul de proiecție stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	34	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.005
2	3	5.925
3	4	4.232
4	5	8.1
5	6	4.169
6	1	2.091

- ** 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,
05/07/2024, 11:08**



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S11.09.26/03.07.2026

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 34 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. NEGRU VODĂ, NR. 38-38A, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, IDENTIFICAT CU I.E. 103560

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 171/28.06.2024

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2026
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0789.374/2026-2027
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	5
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	7
1.12. MODELE DE EVALUARE	7
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	7
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	7
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	12
Pasul 3 – Analiza cererii	13
Pasul 4 – Analiza ofertei	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	14
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: EXTRACTIA DE PE PIAȚĂ	19
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	24
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	25
CAPITOLUL VII – ANEXE	26
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	26
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	26
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	38
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚI	40
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	42

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A, jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 103560, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 34 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

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

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate imobilului analizat, cu caracteristicile și regul juridic specifi pe care le are, 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 regimul juridic, prevederile CU, suprafața analizată precum și cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda extracției de pe piață sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 34 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A, jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 103560, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	105,00 Euro/m²	550 Ron/m²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 02.07.2026 – 5,2409 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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, cu aut. nr. 0117/2026, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 103560, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 34 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A, jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 103560, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 34 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 03.07.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 02.07.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 02.07.2026: 1 Euro = 5,2409 lei

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

Simbol	Denumire	01.07.2026	
EUR	 Euro	5.2409	-0.0029

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

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.

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 171/28.06.2024 emisă de CL Eforie
- Conform Anexe

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

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
 - Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
 - Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
 - Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
 - Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
 - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
 - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afara 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 realizată având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 118/06.05.2026 emis de Primăria Eforie:

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. **103560** eliberat sub cerere nr. **112327/06.05.2026**;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona **VIIA**, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement, sport.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare **A**.

- Si

- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Negru Vodă, nr. 38-38A, în suprafață de 34mp NU ESTE CONSTRUIBIL. În cazul în care IE 103560 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR nr. 525/1996, acesta devine construibil.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

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

VÂNZARE IMOBIL CU IE 103560 CONFORM HCL NR. 171/28.06.2024

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. S-au avut în vedere prevederile HCL și CU menționat mai sus. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza că terenul este liber de construcții.

1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.12. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 34 mp;

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi prevederi HCL 171/28.06.2024 și CU 118/06.05.2026, anexate.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 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 membrelor, etc.



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢĂŢI

Zona în care se află proprietatea este 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 şi cel pietonal sunt de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

În zonă sunt amplasate: spatii rezidentiale, administrative precum si comerciale/turistice ce isi desfasoara activitatea preponderent in sezonul estival.

Vecinătăţile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidenţial/ 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 proprietății 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 dispune amplasamentul sunt: energie electrică, apa, canalizare, gaze.

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 34 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

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

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana 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: energie electrică, apa, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren plan, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută (trafic auto).

- Terenul este parțial împrejmuit.

- Cf. CU 118/06.05.2026: „terenul situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A, în suprafață de 34 mp NU ESTE CONSTRUIBIL.”

- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Negru Vodă, nr. 38-38A, în suprafață de 34mp NU ESTE CONSTRUIBIL. În cazul în care IE 103560 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR nr. 525/1996, acesta devine construibil.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

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

VÂNZARE IMOBIL CU IE 103560 CONFORM HCL NR. 171/28.06.2024

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În această primă etapă 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 urmând 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 median-centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială(turistica) și administrativă, cu un ambient civilizat, în apropierea falezii/DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a vânzătorului întrucât cererea este medie, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se află sub nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	34 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Negru Vodă
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-scentrală a loc. Eforie Sud (partea cu marea)
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU și prevederi CU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

La momentul evaluării există ofertă la vânzare pentru terenuri în zonă. 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 Sud este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 100 și 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 încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

Analiza CMBU pentru teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 34 mp, situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A, jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 103560, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

Conform informații disponibile, se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții (posibilitate alipire). (v. CU anexat).**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață.

Obs.

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare în zona analizată este de cca. 100-200 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: EXTRAȚIA DE PE PIAȚĂ

➤ **Extracția de pe piață**

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

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

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a. 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/pensiune-minihotel-eforie-sud-zona-centrala-27-camere-IDGsCl>



Pensiune Minihotel Eforie Sud zona centrala 27 camere

550 000 € 705,13 €/m²

Publicitate



Calculeaza rata lunara ⓘ



Eforie, Constanta

Case de vânzare



Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

☎ 0744 188 877

Suprafață utilă:	780 m ²
Numărul de camere:	☒ 10 ☒ sau mai multe
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:	aer condiționat

Detaliile clădirii



Număr etaje:	3 sau mai multe
Anul construcției:	2008
Material de construcție:	placa de beton
Tip geamuri:	plastic
Tip acoperis:	oblic

Parcelă și împrejurimi



Suprafață teren (m²):	600 m²
Localizare:	urbana
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Tip gard:	plasa
Tip acces:	☒ pavat ☒ asfaltat
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ telefon ☒ internet ☒ cablu tv

Descriere

PENSIUNE / MINI HOTEL P+3E – 27 CAMERE – 200m PLAJĂ – EFORIE SUD – AFACERE LA CHEIE

Pensiune Minihotel situat in Eforie Sud, intr-o zona ultracentrala, situat la 200m de Cazinoul din Eforie.

Constructia este de tip P+3E are o suprafata construita la sol de 224mp, suprafata desfasurata 1050mp iar suprafata utila este de 780mp. Constructia este realizata din beton armat cu placi de beton intre etaje si BCA .

Pensiunea are un total de 27 camere cu un total de 54 locuri de cazare, sala de mese cu bucatarie si 2 grupuri sanitare.

La parterre avem o sala de mese cu bucatarie 2 grupuri sanitare pentru turisti, un apartament cu 2 camere, si o camera dubla cu baie, camera tehnica cu 3 masini de spalat 2 boilere de 500litri pentru apa calda.

Etajul 1 are 6 camere duble cu baie, fiecare camera are balcon, aer conditionat, minibar, televizor si un apartament cu 2 camere duble

Etajul 2 are 6 camere duble cu baie, fiecare camera are balcon, aer conditionat, minibar, televizor si un apartament cu 2 camere duble,

Etajul 3 are 6 camere duble cu baie, fiecare camera are balcon, aer conditionat, minibar televizor si un apartament cu 2 camere duble

Toate camerele si apartamentele au balcon, sunt dotate cu aer conditionat, minibar televizor.

Pret 550000euro+ 2%comision agentie

Mai puțin ^

ID: 10119808

Raportează

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE CONSTRUCȚIE

CONSTRUCȚIE: C1- clădire P+3E

Sc (MP) = 224,00

Scd (MP) = 896,00

Stotală (MP) = 1050,00

Nr. crt.	Tip structură (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FC V1	224,00	715,8	160.328,00	1,000	1,0000	160.328,00
2	7ZBCA30PS	224,00	1.340,8	300.339,20	1,000	1,0000	300.339,20
3	7ZBCA30ES	448,00	1.340,8	600.678,40	1,000	1,0000	600.678,40
4	7ZBCA30EFS	224,00	1.191,2	266.828,80	1,000	1,0000	266.828,80
TOTAL STRUCTURĂ							1.328.174,40
TOTAL MP		896					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							1.328.174,40
TOTAL PREȚ / MP							1.482,34
FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR							
Nr. crt.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINICAP3S	896,00	1.390,1	1.245.556,48	1,000	1,0000	1.245.556,48
2	SCAGRES	3,00	7.837,0	23.511,00	1,000	1,0000	23.511,00
TOTAL FINISAJ							1.269.067,48
Nr. crt.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTZ	268,80	487,3	130.986,24	1,000	1,0000	130.986,24
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							130.986,24
TOTAL MP		896					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							1.400.053,72
TOTAL PREȚ / MP							1.562,56

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR	896,00	339,0	303.744,00	1,000	1,0000	303.744,00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							303.744,00
Nr. crt.	Instalații sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
1	DUSLAWC	29,00	6172,6	179.005,40	1,000	1,0000	179.005,40
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							179.005,40
TOTAL MP		896					
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							482.749,40
TOTAL PREȚ / MP							538,78

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE	3.210.977,52
PREȚ FINAL RON / MP	3.583,68

1	Valoare unitară, fără TVA	RON/mpAd	3.583,68
2	Suprafață de calcul	mpAd	896,00
3	Cost de înlocuire	RON	3.210.977
4	Aplicarea depreciierilor		
4.1	Depreciere fizică	%	23,19%
	Valoare depreciere fizică	RON	744.552

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	Depreciere funcțională	%	0,00%
	Valoare depreciere funcțională	RON	0

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

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

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

5	Valoare adoptată	EURO	471.000
		EURO/MP	526

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE

Durata totală de viață economică	100 ani
Vârsta efectivă	18 ani
- structura de rezistență	pondere 40% uzura 18,00%
- anvelopa	pondere 17% uzura 24,00%
- finisaje	pondere 25% uzura 27,69%
- instalații	pondere 18% uzura 27,69%
Depreciere fizică	23,19%

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)

SE CUNOSC:	
Preț vânzare propr. imob. mobilată și utilată (euro)	550.000
Preț mobilă și electrocasnice (euro)	13.500
Preț vânzare propr. imob. nemobilat și neutilată (euro)	536.500
Suprafață teren (m.p.)	600
Arie construită la sol C1 (m.p.)	224
Arie construită desfășurată C1 (m.p.)	896
Arie totală C1 (m.p.)	1.050
SE ESTIMEAZĂ:	
Cost de înlocuire de nou C1 (euro/m.p.)	684
Depreciere totală C1	23,19%
SE CALCULEAZĂ:	
Cost de înlocuire net C1 (euro/m.p.)	525
Valoare teren (euro)	66.100
Valoare teren (euro/m.p.)	110,00
AJUSTĂRI PT. CARACTERISTICILE DIFERITE ALE TERENULUI ANALIZAT	
AJUSTARE PT. AMPLASARE MAI PUȚIN FAVORABILĂ	-5%
Valoare teren (euro/m.p.)	105,00
Valoare teren analizat (euro/m.p.)	105,00

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	105,00 Euro/m²	550 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 02.07.2026 – 5,2409 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Metoda reziduală**

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

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

- **Alocarea (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 extracției de pe piață	105 Euro/m ²

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonice, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin 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.

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).

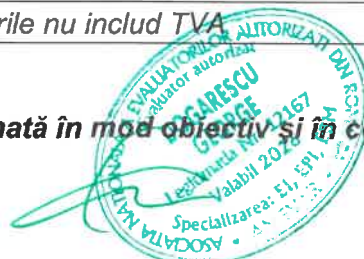
Cantitatea și calitatea informațiilor: Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării menționate.

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.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru terenul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 34 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 38-38A, jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 103560, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	105,00 Euro/m ²	550 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 02.07.2026 – 5,2409 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARAȚIILOR 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	Supr afața	Preț (€)	Preț/ mp	Site	Data
1	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM	iulie 2026
2	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	octombrie 2025
3	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	55.000	164,18	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	iulie 2026
4	ES, str. Argeș	800	88.000	110	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp	decembrie 2025
5	Eforie Sud, str. Siretului	375	62.000	165,3	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-intravilan-utilitati-62000euro-IDeuxR	octombrie 2025
6	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu marea)	554	119.000	215	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey	iulie 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 €/m²

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

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 €/m²

Eforie, Constanta

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

0744 188 877

Teren de vânzare

600m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	600 m ²
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

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

Zona ultracentrala.

Pret 119900euro+2% comision agentie

Mai puțin 

ID: 9015043

 **Raportează**

Comparabila 3

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

EFORIE SUD

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

55.000 €

16418 C / mp

Rate de la 1.283 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: Tip:
335 mp Construcții



marius
agent
Dorian Imobiliare



0723034848
0723206674

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

Descriere teren

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

Detalii teren

ID anunț: X9010301T [199695204](#)

Actualizat în: 25 Martie 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	10 m	Nr. fronturi stradale:	1
Modalitate de plată:	Cash sau Credit		

Utilități

Comision

2%

Alte oferte

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 €/m²

Strada Arges, Eforie, Constanta

Teren de vânzare

800m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	800 m ²
Dimensiuni:	800 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

COMISION AGENTIE 2%

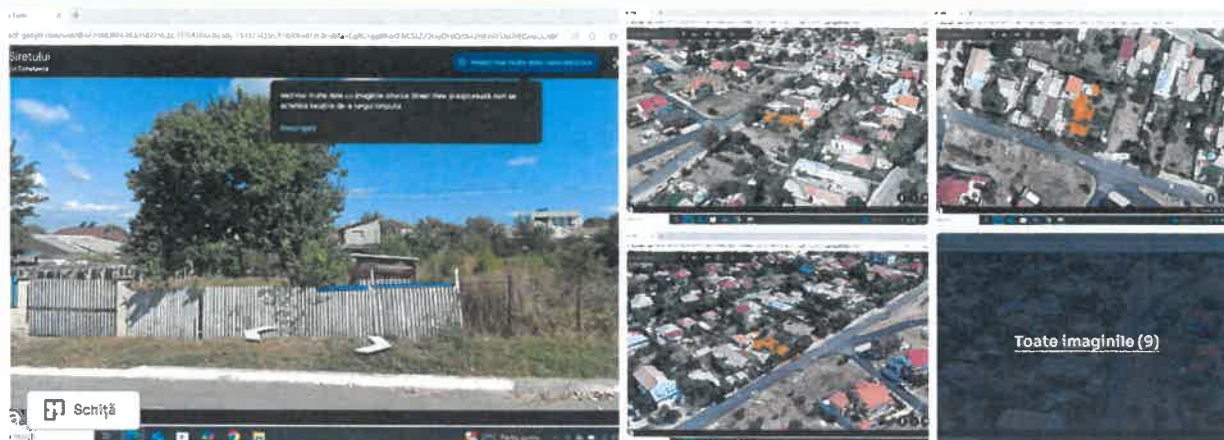
Mai puțin ^

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 €/m²

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

☎ 0744 188 877

📍 Eforie, Constanta

Teren de vânzare

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

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 € 214,80 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	554 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție



OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

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...

Vă așteptam la vizionare !

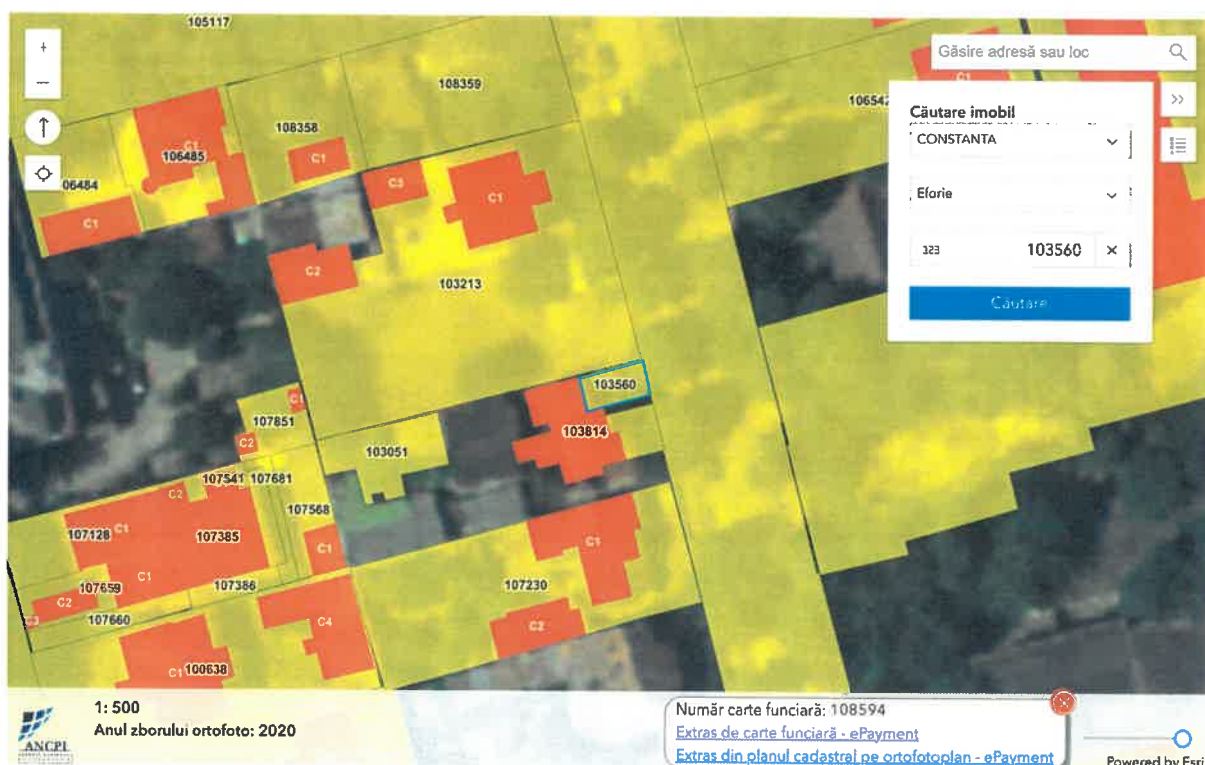
Mai puțin ^

ID: 9822322

Raportează 

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 171 din 28.06.2024

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Negru Voda nr. 38-38A, în suprafața de 34 mp, identificat cu I.E. 103560

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 Direcției Administrare Domeniul Public și Privat;
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numărul de inventar 3364;
- H.C.L. nr. 145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la H.C.L. nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- încheierea dispusă de OCPI Constanța în dosarul 59523/26.07.2012 pentru imobilul cu I.E. 103560;
- contract de concesiune nr. 48/19.02.2001 cu act adițional nr. 1 din 09.03.2001, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8155/05.05.2003 pentru autorizația de construire nr. 65/18.02.2002 – titular Gaidargiu Elena
- act de donație autentificat cu nr. 3485/23.08.2012 – donatar Matei Ionuț;
- terenul se afla în zona de impozitare A - Eforie Sud;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Negru Voda nr. 38-38A, în suprafața de 34 mp identificat cu I.E. 103560.

Conform încheierii dispusă de OCPI Constanța în dosarul 59523/26.07.2012 pentru imobilul cu I.E. 103560 pentru acest teren este intabulat un drept de concesiune.

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

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de14.... voturi "pentru",-.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 48 din 06.05.2026

În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de ȘERBAN ROBERT-NICOLAE pentru ORAȘUL EFORIE cu sediul în județul Constanța, orasul EFORIE, localitatea EFORIE SUD strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 10281 din 23.04.2026, Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD, cod poștal 905360, strada NEGRU VODĂ, nr. 38-38A, LOT 973-LOT, identificat prin Cartea funciară 103560 EFORIE, având nr CAD. 103560.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul Localității Eforie Sud, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAȘULUI EFORIE, conform actelor menționate în extrasul de carte funciară nr. 103560 EFORIE eliberat sub cerere nr. 112327/06.05.2026.
- Sarcini: Intabulare drept de concesiune în favoarea lui MATEI IONUȚ.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: Se vor respecta prevederile art.59 din legea nr. 422/2001.
 - Interdicții temporare (definitive) de construire: Da, până la întregirea suprafeței și dimensiunilor minime prevăzute de HG nr.525/1996 ; Conform Legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai – 15 septembrie a fiecărui an.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 103560 eliberat sub cerere nr. 112327/06.05.2026;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona VIIA , conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement, sport.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de împozitare A .

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 48 DIN 06.05.2026

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : construcții locuințe și cazare pe parcele 40 %; construcții locuințe, cazare și cu alimentație publică sau comerț 50%; dotări 60%. Procentele vor trebui sa fie mai mici daca suprafata parcarii din incinta (1 loc de parcare la 3 locuri de cazare) o impune.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 1,5
- Suprafața terenului : 33 mp conform acte și 34 mp din măsurători.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor retrace 4m fata de alinament.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi cu spații verzi între ele. Construcțiile anexă se pot realiza numai în spatele construcției principale. Sunt interzise anexele din materiale combustibile a căror sarcină termică prin aprindere pot pune în pericol siguranța construcțiilor vecine.
- Regim de înălțime: maxim trei niveluri : P+2E; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor: Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conformarea arhitectural volumetrică va urmări funcțiunea propusă și nu va deprecia aspectul general al zonei; Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelit cu țigla sau oțel pentru construcțiile până la trei niveluri; nu este interzisă nici terasa.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe strada Negru Vodă. Circulația pietonilor se realizează pe trotuarele aferente străzii Negru Vodă. Accesurile auto și pietonale se realizează din strada Negru Vodă.
- Parcele necesare se vor realiza în interiorul limitelor de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, telefonizare, gaze naturale)
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejurimile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmă ghimpată, etc.). La intersecții împrejurimile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Negru Vodă, nr. 38-38A, în suprafață de 34mp NU ESTE CONSTRUIBIL. În cazul în care IE 103560 se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR nr. 525/1996, acesta devine construibil.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

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

VÂNZARE IMOBIL CU IE 103560 CONFORM HCL NR. 171/28.06.2024

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
 CERTIFICAT DE URBANISM NR. 118 DIN 06.05.2026

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

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);** ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
 - ☐ canalizare ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
 - ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban
- e) **Alte avize/acorduri:**
- f) **avize și acorduri privind:**
 - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
- g) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);**
- h) **studii de specialitate;**
- i) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**
- j) **dovada privind achitarea taxelor legale;**

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

PRIMAR,

Robert Nicolae ȘERBAN



SECRETAR GENERAL

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Eduard FERENCZ

Intocmit
Inspector superior

Otilia NEGREA

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de **06.05.2026**

- 3 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR **118** DIN **06.05.2026**

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

- 4 - Transmis solicitantului la data de

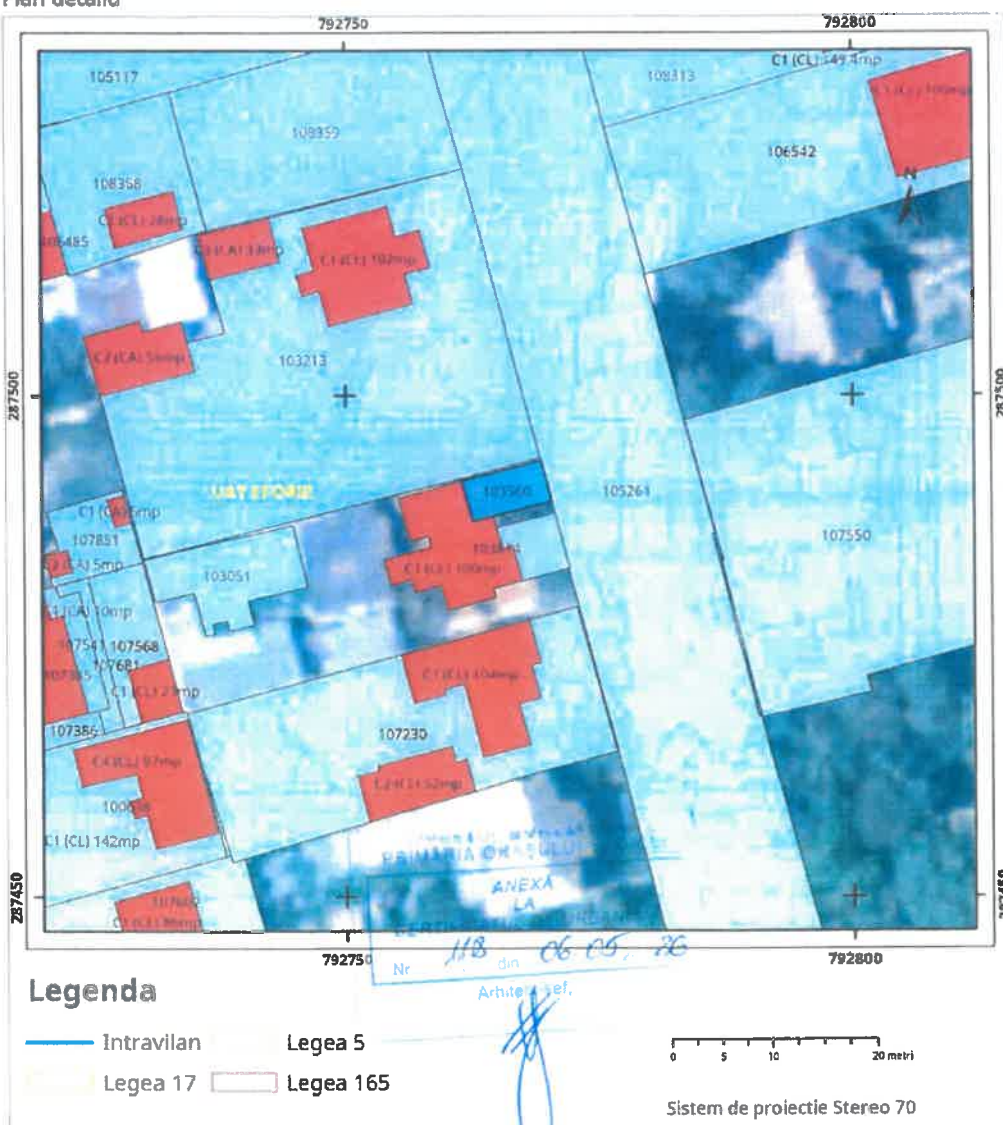
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 118 DIN 06.05.2026



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

Cod verificare	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	Nr.cerere	112328
	pentru imobilul cu IE 103560, UAT Eforie / CONSTANTA,	Ziua	06
100208450557	Loc. Eforie Sud, Str. Negru Voda, Nr. 38-38A, LOT 973-LOT	Luna	05
		Anul	2026

Teren: 34 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 34mp
Plan detaliu

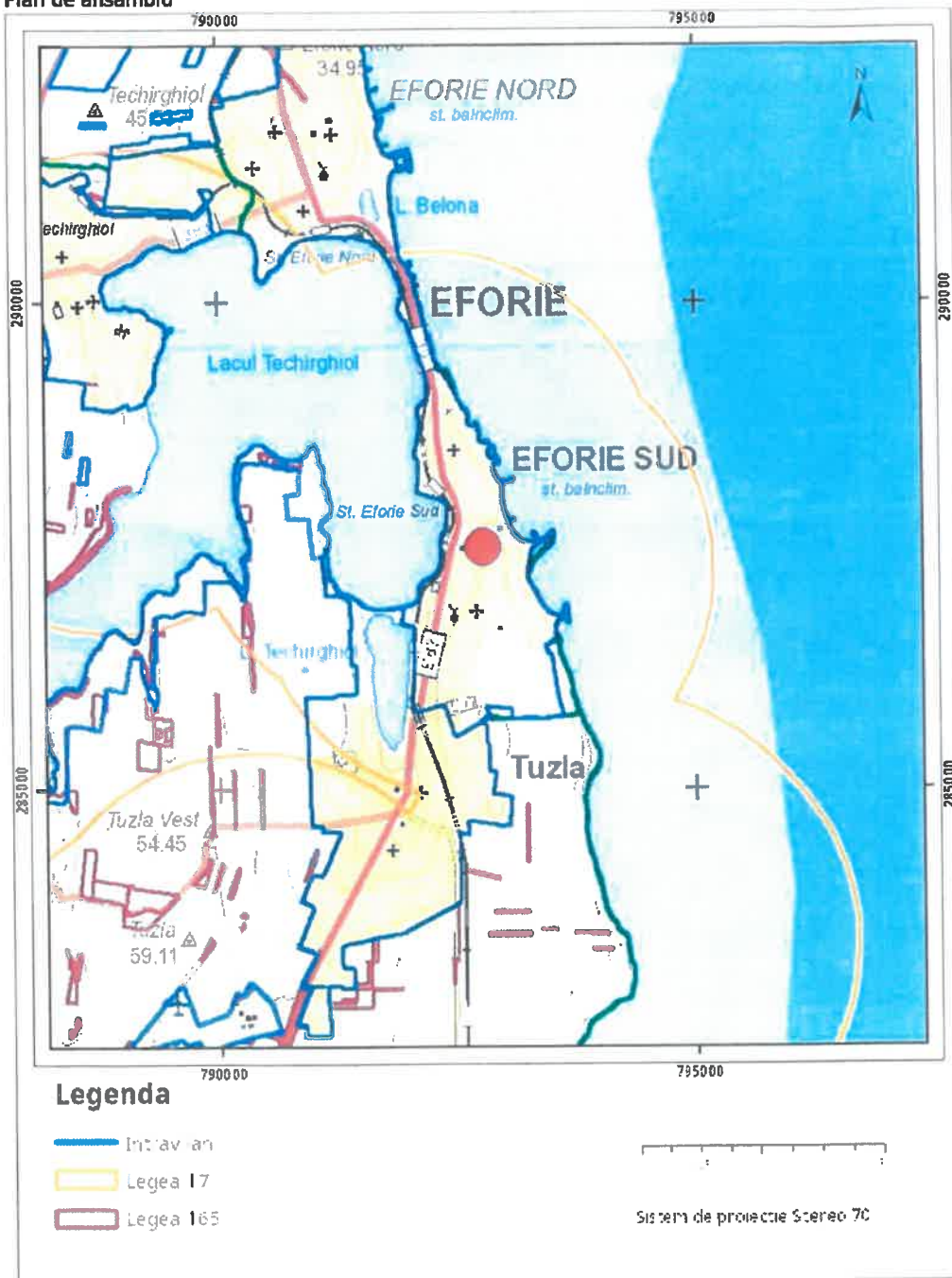


Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare>

Pag. 1 din

2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 31-03-2011
Data și ora generării: 06-05-2026 08:56

Codul de verificare din aneț poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresă <http://www.ancpi.ro/verificare>

Pag. 2 din

2



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 15500 din 11.06.2026

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. 171, 245 din 2024;
- H.C.L. nr. 276 din 2025.
- H.C.L. nr. 128, 162 din 2026;

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/2 ex.

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