

PROIECT DE HOTARARE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- art. 362, alin. (1) si (3) din OUG 57/2019
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. 352/24.12.2024 prin care s-a aprobat oportunitatea concesionarii acestui teren
- avizul DT/7610 inregistrat la M.A.N. -Statul Major al Apararii cu nr. DT9350/03.07.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale inregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025;
- numarul de inventar 4884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 20/12.02.2024, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul in suprafața de 3594 mp identificat cu IE 108183;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 8136/17.01.2025 pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 22/30.01.2025
- H.C.L. 276/29.08.2025 prin care s-a aprobat concesionarea acestui teren
- procesul verbal de licitatie nr. 30755/22.10.2025 privind indeplinirea criteriilor de valabilitate pentru concesionarea acestui teren.
- 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 din 10.07.2026 (pozitia 6) care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 21,20 euro/mp/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **A** din Eforie **Sud** de **95** de euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

ART. 1. – Se aprobă actualizarea Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Directiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, cuprins în Anexa 1, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

ART.2. — Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului, în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Directiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol.

Destinatia este conform Certificatului de Urbanism nr. 22/30.01.2025.

ART. 3. – Se aprobă 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 din 10.07.2026 (pozitia 6) pentru terenul în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Directiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, care stabilește o valoare a

concesiunii/redeventei de 21,20 euro/mp/an, cuprins în Anexa 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se aproba criteriile de atribuire:

- a) cel mai mare nivel al redevenței 40 puncte;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților 15 puncte;
- c) protecția mediului înconjurător 15 puncte;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat 30 puncte (valoarea investiției rezultată din planul de situație anexat cuprinzând propunerea de mobilare a terenului din care să rezulte construită desfasurată și valoarea acesteia calculată conform Codului Fiscal).

ART. 4. - Durata concesionării va fi de 49 ani cu posibilitatea prelungirii conform legii.

ART. 5. - Redvența valorică a concesionării va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de 21,20 euro/mp/an.

ART. 6. - Se aprobă Documentația de licitație de atribuire a contractului de concesionare, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Direcțiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, cuprinsă în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 7.

Concesionarul are obligația să respecte prevederile art. 36 și art. 37 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Concesionarul este de acord să respecte prevederile art. 38 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

ART. 8. La finalizarea termenului concesionării, terenul se va preda liber de sarcini de către proprietarul construcțiilor.

ART. 9. Dreptul de concesionare se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

ART. 10. Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare și înscrierii terenului în cartea funciară.

ART. 11. Împuternicește Primarul orașului Eforie să semneze în numele și pentru Consiliul Local Eforie contractul de concesionare.

ART. 12. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orașului Eforie.

ART. 13. Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Primarul Orașului Eforie.

Iulie 2026

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit și redactat

Manea Daniel

Negrea Claudiu



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

în vederea inițierii Proiectului de Hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

Având în vedere :

- art. 362, alin. (1) și (3) din OUG 57/2019
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. 352/24.12.2024 prin care s-a aprobat oportunitatea concesionării acestui teren
- avizul DT/7610 înregistrat la M.A.N. -Statul Major al Apărării cu nr. DT9350/03.07.2025 și la Primăria Orasului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale înregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 și la Primăria Orasului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025;
- numărul de inventar 4884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completată prin HCL 20/12.02.2024, privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul în suprafața de 3594 mp identificat cu IE 108183;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 8136/17.01.2025 pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 22/30.01.2025
- H.C.L. 276/29.08.2025 prin care s-a aprobat concesionarea acestui teren
- procesul verbal de licitație nr. 30755/22.10.2025 privind îndeplinirea criteriilor de valabilitate pentru concesionarea acestui teren.
- raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 18710 din 10.07.2026 (poziția 6) care stabilește o valoare a concesiunii/redevenței de 21,20 euro/mp/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare **A** din Eforie **Sud** de **95** de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

P.H. a fost întocmit având în vedere:

- art. 362, alin. (1) și (3) din OUG 57/2019
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. 352/24.12.2024 prin care s-a aprobat oportunitatea concesionării acestui teren
- avizul DT/7610 înregistrat la M.A.N. -Statul Major al Apărării cu nr. DT9350/03.07.2025 și la Primăria Orașului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale înregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 și la Primăria Orașului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025;
- numărul de inventar 4884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completată prin HCL 20/12.02.2024, privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie pentru terenul în suprafața de 3594 mp identificat cu IE 108183;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 8136/17.01.2025 pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 22/30.01.2025
- H.C.L. 276/29.08.2025 prin care s-a aprobat concesionarea acestui teren
- procesul verbal de licitație nr. 30755/22.10.2025 privind îndeplinirea criteriilor de valabilitate pentru concesionarea acestui teren.
- raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 18710 din 10.07.2026 (poziția 6) care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 21,20 euro/mp/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

Studiul de oportunitate a fost actualizat deoarece a fost necesară actualizarea redevenei concesiunii și a indicatorilor tehnico-economici.

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
07.2026



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Nr. 19868 din 23.07.2026

ANEXA 1

STUDIU DE OPORTUNITATE - actualizat

privind concesionarea terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8,
identificat cu I.E. 108183 în suprafață de 3594 mp – domeniu privat al Oras Eforie

Studiul de oportunitate a fost aprobat prin H.C.L. 276/29.08.2025. Urmare a adoptarii H.C.L. 276/29.08.2025 in data de 22.10.2025 a avut loc licitatie pentru concesionarea acestui teren. Participantii la licitatie nu au depus actele necesare astfel incat s-a hotarat ca procedura sa fie reluata conform OUG 57/2019.

Capitolul I *Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat*

Terenul în suprafata totala de 3594 mp este situat în intravilanul Oraşului Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8 si este identificat prin IE 108287 si aparţine domeniului privat al Oraşului Eforie (nr. inventar 4884). Terenul nu este îngrădit şi este amplasat zona A. Pe teren este crescuta vegetatie.

Terenul de 3594 mp are categoria de curti-construcţii.
Accesul se face din Str. Marii .

Capitolul II

1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local sume din:

- incasarea redeventei anuale;
- impozite şi taxe pentru teren;
- impozite şi taxe pentru constructie;
- impozite şi taxe din desfasurarea activitatilor economice;

Lucrările de construire vor fi executate de concesionar. Lucrarile de construire se vor face conform certificatului de urbanism nr. 22/30.01.2025 prelungit pana la 29.01.2027. Pentru realizarea constructiilor se va obtine autorizatie de construire pe baza proiect tehnic si toate avizele si aprobarile necesare , cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Pentru executarea lucrarilor concesionarul va fi obligat să obţină autorizatie de construire. Durata estimata de realizare a investitiei este de 36-48 de luni.

Concesionarul va acoperi toate costurile legate de:

- operatiuni topografice necesare (intabulare, etc);
- intocmire documentatii de urbanism, avizare;
- intocmire studii teren, monitorizare;
- intocmire proiect tehnic si avizare pentru autorizatie construire;
- asigurarea utilitatilor;

Concesionarul va avea obligaţia întreţinerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreţinere, curăţenie, deszăpezire etc) şi va avea obligaţia achitării utilitatilor consumate, dar şi plata impozitelor şi taxelor impuse de legislaţia în vigoare.

Concesionarul va permite accesul proprietarului terenului, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrări necesare, de interes public, pe care acesta le consideră necesare. Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al Oraşului Eforie ar obtine redevenţa anuală pe o perioada de 49 ani.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

2. *Aspecte de ordin juridic*

Din punct de vedere juridic, concesiunea imobilului teren de 3594 mp din Eforie Sud, str. Marii nr. 8 se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă o modalitate des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat.

Conform legislației în vigoare, concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

3. *Aspecte privind protecția și amenajarea mediului*

Realizarea obiectivului va respecta prevederile Legii nr. 137/29.12.1995 privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de constructor să se aducă un plus de valoare zonei aferente prin amenajarea de spații verzi și producerea de energie verde.

Titularul activității de construcții, persoana fizică/juridică, pe numele căruia se va emite autorizația de construire va fi obligat:

- a) la începerea și închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament
- b) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolari pe domeniul public sau privat al autorității administrației publice locale.
- c) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degaja praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.
- d) să obțină Aviz de Mediu conform Legii

3.1. *Protecția calității apelor:*

Lucrarile de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice. Apele pluviale cazute pe terenurile limitrofe vor fi drenate spre canalizările existente în zonă.

3.2. Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

Se va avea în vedere - pe cât posibil - ca în perioada organizării de șantier oazele de spațiu verde amenajat și inventariat să fie protejate.

3.3. *Amenajarea mediului*

Suprafața spațiului verde amenajat și inventariat nu va putea fi diminuată.

3.4. *Aspecte privind norme de protecție a mediului și PSI*

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate "securitate la incendiu", prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și de Hotărârea Guvernului nr. 622/2004 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții, republicată.

Capitolul III

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 297, alin.(1), lit. b), art. 312, alin.(1) și art. 362 alin (1) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul teren în suprafața de 3594 mp IE 108287, situat în intravilanul Orașului Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, se face prin procedura licitației publice.

Potrivit art. 362 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 "Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător", respectiv art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019.

Capitolul IV

Durata estimată a concesiunii

Conform legislaţiei în domeniu şi a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesiunii valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 49 ani.

Capitolul V

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

În conformitate cu prevederile Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune a imobilului teren cu suprafaţa de 3594 mp din intravilanul Oraşului Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8 este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include şi aprobarea Studiului de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunţului de organizare a licitaţiei (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală).

Prezentul Studiu de Oportunitate a fost întocmit urmare a H.C.L. 352/24.12.2024 prin care s-a aprobat oportunitatea concesiunii acestui teren, a avizului DT/7610 înregistrat la M.A.N. - Statul Major al Apărării cu nr. DT9350/03.07.2025 şi la Primăria Oraşului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025, a avizului Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale înregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 şi la Primăria Oraşului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025 şi a Certificatului de Urbanism nr. 22/30.01.2025 repartizate SADPP. În temeiul prevederilor art. 309, alin. (1) şi (2) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Studiul de oportunitate se înaintea spre analiză Secretarul General UAT Eforie.

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INSPECTOR
Negrea Claudiu

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. **9349**
din **03.07.2025**
București

Exemplarul nr. **2**

Județul CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. **21232**
IEȘIRE
Ziua **10** Luna **07** Anul **2025**

C ă t r e

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
AVIZ NR DT/7609

La adresa dumneavoastră nr. 14225 din 15.05.2025;

În baza prevederilor art. 308 alin. (4) lit. g) din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, Statul Major al Apărării avizează favorabil concesionarea imobilului în suprafață de 11.678,00 mp din acte și 11.543,00 mp din măsurători, situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie-Nord, str. Alea Dorobanților, nr. 34, C.F. nr. 108287, nr. cad. 108287, județul Constanța, cu condiția să nu fie afectate, sub nici o formă, terenuri, construcții sau instalații, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale. Beneficiar: **U.A.T. Orașul Eforie.**

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 2558 PS/

05.06

.2025

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
Nr. 18436
INTRARE
IEȘIRE
Ziua 18 Luna 06 Anul 2025

Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAȘULUI EFORIE, JUDEȚUL CONSTANȚA
Domnul Robert Nicolae ȘERBAN

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 14247 din 15.05.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „**Teren intravilan în suprafață de 11.678 mp.**”, situat în Aleea Dorobanților nr. 34, localitatea Eforie Nord, orașul Eforie, județul Constanța, identificat la poziția nr. 4808, din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 140/30.04.2024 privind actualizarea pozițiilor nr. 4808 și 7884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind completarea și actualizarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului privat al orașului Eforie și înscris în Cartea funciară nr. 108287 a orașului Eforie, având numărul cadastral 108287 al imobilului situat în Aleea Dorobanților nr. 34, localitatea Eforie Nord, orașul Eforie, județul Constanța,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 22 din 30.01.2025

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. 1120 - 12 din 20.01.2025, Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Sud, cod poștal 905360, strada Mării, nr. 8 – LOTUL DIRECȚIUNEA G-LA A ASIGURĂRIILOR SOCIALE PARȚIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI, identificat prin Cartea funciară 108183 EFORIE, având nr CAD. 108183

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 UAT ORAȘUL EFORIE, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025.
- 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: NU ; 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. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona III, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, comerț și agrement.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU. Circulația autovehiculelor pe plajă și aleea Belona este interzisă cu excepția autoutilitarelor pompierilor, salvării și a celor care ridică gunoierul. În zona de interes turistic – zona tampon – sunt interzise lucrările de construcții montaj în perioada 1 iunie – 1 septembrie.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : construcții comerciale și de agrement – maxim 100% ; pentru parcelele mai mici de 600 mp – maxim 40 % ; pentru parcele peste 601 mp – maxim 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – maxim 2,4
- Suprafața terenului : 3.594 mp conform acte și 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 așeza la aliniament sau retrase față de acesta.

- 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 anexe 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.

Nu se interzice cuplarea la una din limitele laterale a două construcții pe parcele învecinate cu acordul celor doi proprietari (zidul comun – Codul Civil) ;

- Regim de înălțime maxim patru niveluri : (S)+P+3E ;

- Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Construcțiile turistice cu mai mult de două etaje se vor ilumina arhitectural. Incintele unităților turistice se vor ilumina decorativ ; împrejuririle (transparente) cu corpuri de iluminat alei pietonale, parcaje, spații verzi etc. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor cât și cea pietonală se realizează pe strada Mării și pe trotuarele aferente. Accesul auto și pietonal pe lot se realizează din aceeași stradă.

- Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitei 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, coroborat cu NP132/1993 și NP24/2022.

- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonizare).

- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexă nr. 6 din HGR nr. 525/1996.

- Împrejuririle : 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 (sârmă ghimpată, etc.).

La intersecții împrejuririle se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.

4. 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 :

CONCESIONARE IMOBIL CU IE 108183 CONFORM HCL NR. 352/24.12.2024

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

5. 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/neîncadrarea proiectului în investiții 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE 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.F.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

~~Alte avize/acorduri:~~

~~d.2) avize și acorduri privind:~~

- ~~☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației~~

~~d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);~~

~~-~~

~~d.4) studii de specialitate;~~

~~e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;~~

~~f) dovada privind achitarea taxelor legale: AC - (0,5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor); OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor); Taxă record/branșament (18 lei/branșament).~~

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

Achitat taxa de: SCUTIT CONFORM COD FISCAL

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

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

se prelungește valabilitatea

Certificatul de Urbanism

de la data de 30.01.2026 până la data de 29.01.2027

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

PRIMAR,
ROMÂNIA
ROBERT NICOLAE ȘERBAN
Județul Constanța Orașul Eforie
PRIMAR

SECRETAR GENERAL,
GABRIEL POPOTEASA

ARHITECT ȘEF,
EDUARD FERENC

Întocmit,
INSPECTOR SUPERIOR
OTILIA NEGREA

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. SCUTIT CONFORM COD FISCAL din
Transmis solicitantului la data de

Cod verificare



100184916300

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **108183**, UAT Eforie / CONSTANTA,
 Loc. Eforie Sud, Str. Marii, Nr. 8

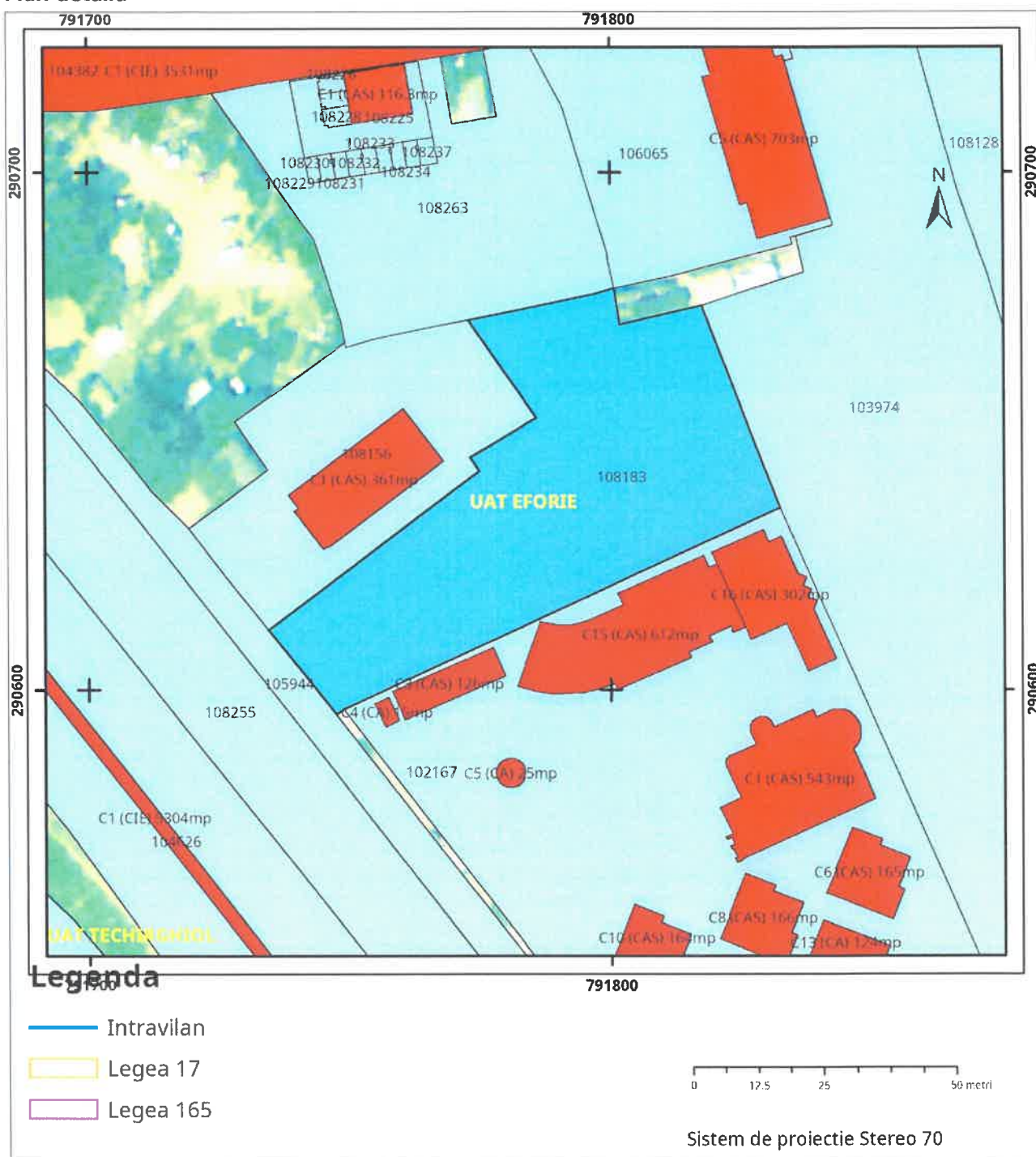
Nr.cerere	8136
Ziua	17
Luna	01
Anul	2025

Teren: 3.594 mp

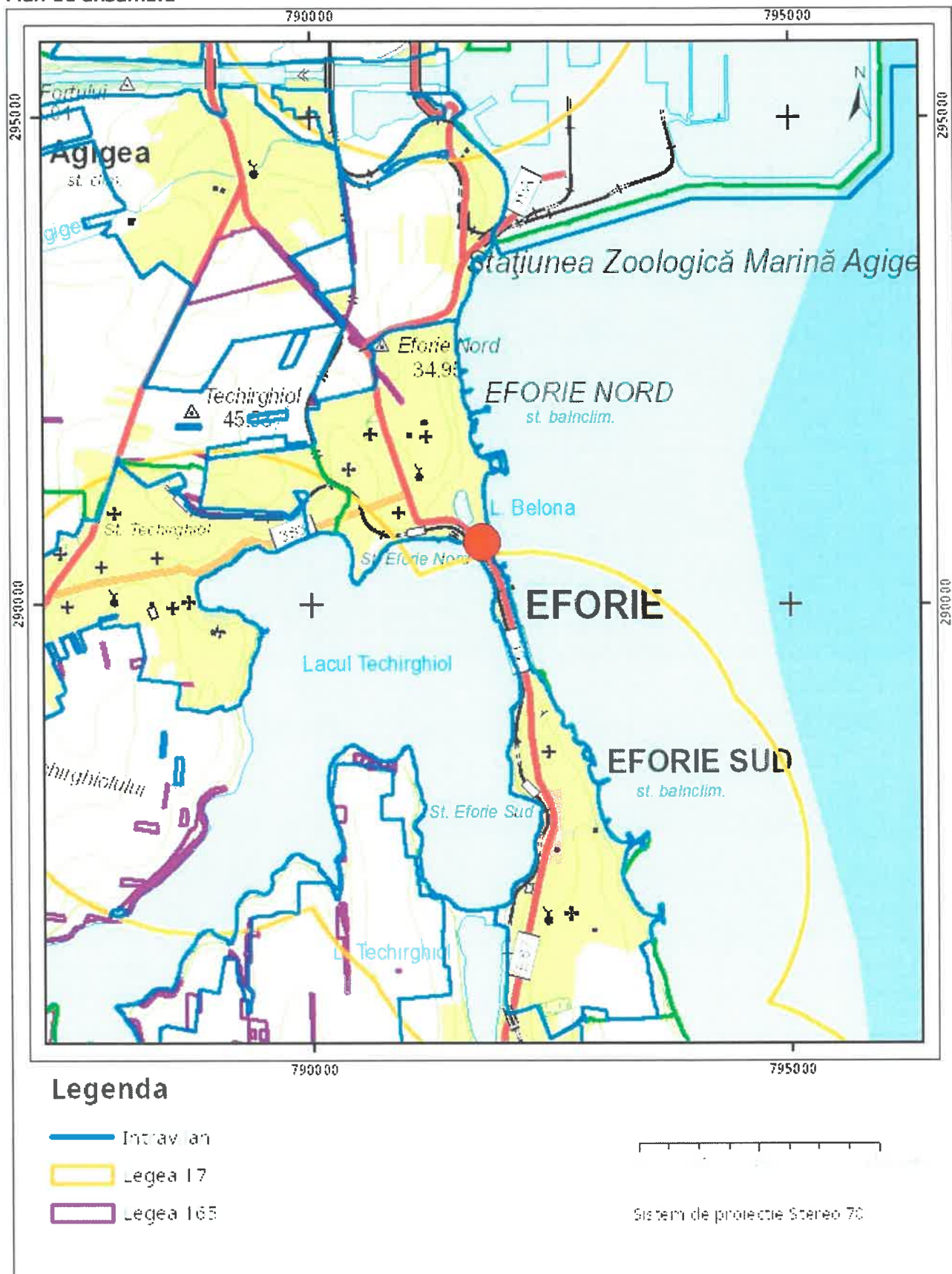
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3594mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-04-2024
Data și ora generării: 17-01-2025 10:00

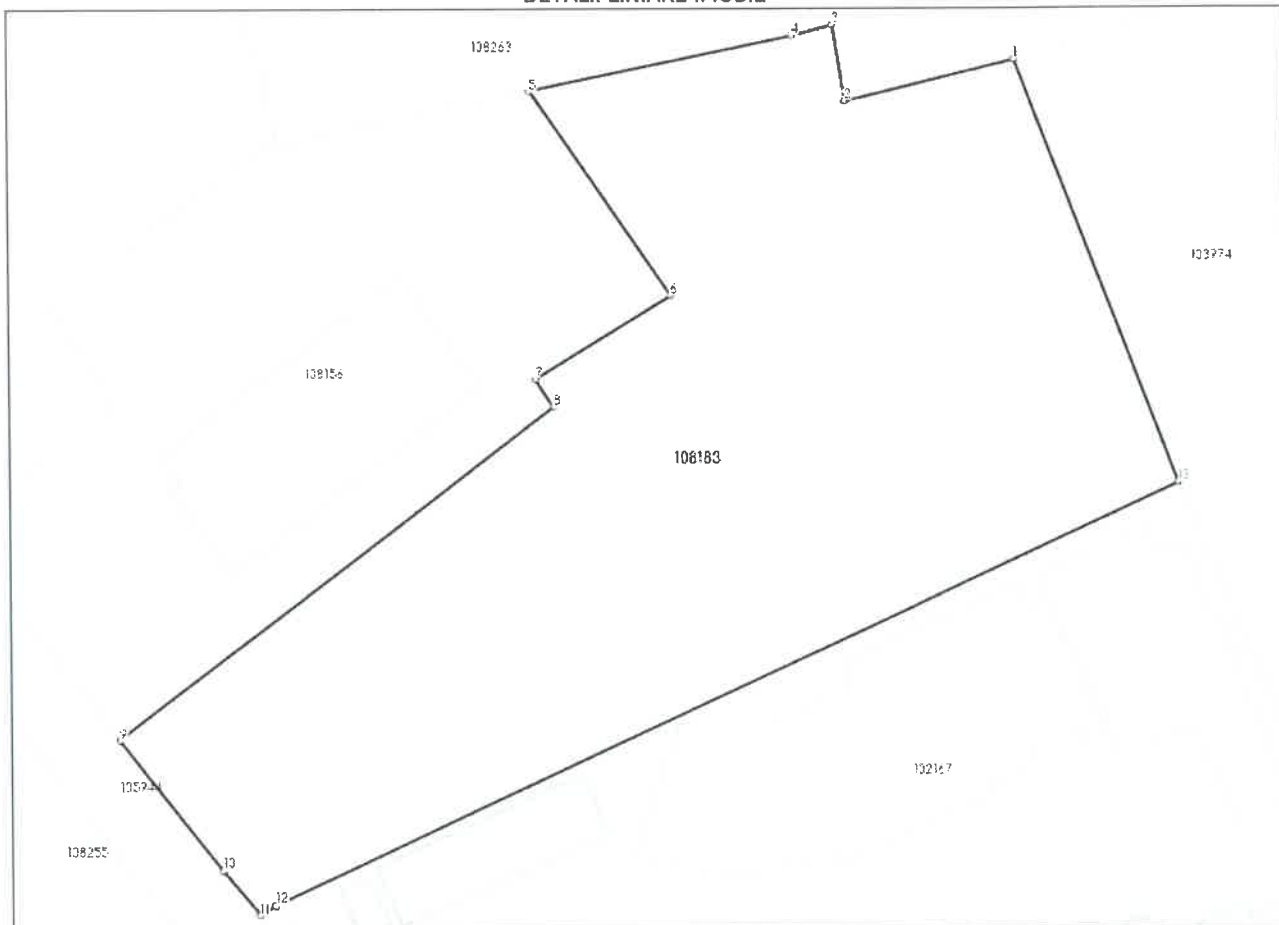
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108183	3.594	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.594	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.207
2	3	7.122
3	4	3.853
4	5	24.83

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	22.917
6	7	14.742
7	8	3.051
8	9	50.768
9	10	15.332
10	11	5.348
11	12	1.726
12	13	92.325
13	1	41.901

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.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.

17/01/2025, 09:56

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este concesionarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea concesionării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoarea concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)		
Valoare concesiune	21,20 Euro/m²/an	111,11 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2409 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

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





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL EFORIE

Nr. **30755** din 22.10.2025

PROCES VERBAL

încheiat astăzi 22.10.2025, ora 9.00 privind îndeplinirea criteriilor de valabilitate pentru
concesionarea prin licitație publică a imobilului teren identificat cu I.E. **108183**

Comisia de evaluare, constituită în baza Dispoziției Primarului nr. 449/20.11.2024
a procedat astăzi 22.10.2025, la deschiderea plicului exterior pentru concesionarea
imobilului teren în suprafață de 3594 mp care aparține domeniului privat al orașului situat
în Eforie Sud, strada Mării nr. 8, identificat cu I.E. 108183 (cu destinația conform
Certificatului de Urbanism nr. 22/30.01.2025), concesionat în baza Hotărârilor Consiliului
Local Eforie nr. 352 din 24.12.2024 și nr. 276 din 29.08.2025 și în conformitate cu O.U.G.
nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

Prețul minim de pornire a concesionării este de **23,28** euro/mp/an fără T.V.A.,
garanția de participare fiind de **13945** euro.

Anunțurile publicitare au apărut în cotidienele Național din ziua de 26.09.2025 și
Cuget Liber din ziua de 25.09.2025, în Monitorul Oficial partea a 6-a nr. 174 din
19.09.2025, și au fost afișate la sediul primăriei sub nr. 26627 din 10.09.2025
(<https://www.primariaeforie.ro/anunt-licitatii-inobiliare-nr-26627-din-10-09-2025/>).
S-au înscris următorii:

1. **ADM BEACH S.R.L.**
2. **CSA ATLANTIC SOLUTIONS S.R.L.**

Se verifică actele depuse în plicurile exterioare și se constată:

ADM BEACH S.R.L. NU a depus toate actele solicitate prin documentația de atribuire.
CSA ATLANTIC SOLUTIONS S.R.L. la formularul nr. 2 semnatura inițială pe
împuternicire a fost acoperită cu pasta albă și nu este stampilat formularul în consecință
rezultă că **NU** a depus toate actele solicitate prin documentația de atribuire. Împuternicitul
nu putea să semneze actele fără să fie împuternicit.
Participanții la licitație susțin că nu sunt rude.

Comisia hotărăște ca licitația pentru acest teren să fie reluată conform OUG 57/2019.
Am luat la cunoștință de concluziile comisiei de evaluare a ofertelor care îndeplinesc
criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

1. **ADM BEACH S.R.L.**
2. **CSA ATLANTIC SOLUTIONS S.R.L.**

Comisia de licitație

I.E. 108183 criterii

Membrii titulari:
Mincea Anișoara
Berheci Georgiana
Pîrvescu Floarea
Manea Daniel
Bucureșteanu Alexandru
Greceanu Viorica
Cocu Simona



Membrii Supleanți:
Abdula Doina-Geta
Izet Hasan-Levent
Orbocea Daniel-Victor
Gelmambet Oznur
Pătrășcuță Ioana-Maria
Grajdan Mihaela
Saracin Bogdan



Secretariat
Negrea Claudiu
Secretariat supleant
Iacob Simona-Maria



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului situat în Orasul Eforie,
localitatea Eforie ----, ----, în suprafața de ---- mp identificat cu I.E. ----
aparținând domeniului ----al U.A.T. oraș Eforie

PROCEDURĂ APLICATĂ: LICITAȚIE PUBLICĂ

CUPRINS

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

II. CAIETUL DE SARCINI

III. CONTRACTUL - CADRU CONTINÂND CLAUZELE OBLIGATORII

VI. FORMULARE – Anexe



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

SECŢIUNEA I
FIŞA DE DATE A ACHIZIŢIEI

A. Informații privind autoritatea contractantă

1. Denumire: ORAŞUL EFORIE
2. Cod de înregistrare fiscală: 4617794
3. Adresa: loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1 jud. Constanța
4. Date de contact: E-mail: secretariat@primariaeforie.ro
6. Telefon/fax: ____

B. Scopul aplicării procedurii și valoarea contractului

1. Autoritatea contractantă organizează procedura în vederea concesiunii prin licitație publică, a imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie ----, ----, în suprafața de ---- mp identificat cu I.E. ----.

2. Terenul ce face obiectul procedurii de licitație publică se individualizează astfel:

Vecinătăți:

la N – I.E. ---- ;

la S – I.E. ---;

la E – I.E. ____

la V – I.E. ---;

Vecinătățile sunt stabilite conform extrasului de plan cadastral

3. Imobilul propus pentru scoatere la licitație publică în vederea concesiunii face parte din domeniul ---- al oraşului Eforie. Reglementările urbanistice pentru terenul propus pentru scoatere la licitație publică în vederea concesiunii sunt prevăzute în Certificatul de Urbanism de informare nr. ----.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. ____ din ____ emis de OCPI rezulta ca:

Nu avem date daca terenul este afectat de retele edilitare.

4. Se aproba redeventa minim de pornire a concesiunii prin licitație publica de ---- euro/luna, fără T.V.A.

5. Perioada concesiunii este de ---- ani. La solicitarea chiriei perioada de concesiune se poate prelungi cu încă 12,5 ani, cu reevaluarea valorii redeventei de piața.

6. Conform HCL ---- privind stabilirea destinației terenului: **Terenul are destinația de ----.**

7. ____

8. ____

9. Chiriașul va asigura întreținerea și mentenanța terenului pe toată durata contractului de concesiune.



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

10. Valoarea de inventar a terenului este de ---- **LEI** (----euro la data de 02.02.2015).

11. Taxele notariale şi celelalte cheltuieli generate de autentificarea contractului de concesiune se vor suporta de către concesionar potrivit prevederilor legale în vigoare.

C. Procedura aplicată

1. Atribuirea contractelor de concesiune se realizează prin procedura **licitaţiei publice** organizate în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al oraşului Eforie nr. ----- şi Hotărârii Consiliului Local al oraşului Eforie nr. -----, cu respectarea prevederilor art. ----din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

D. Criteriile de atribuire

1. Criteriile de atribuire ale contractului de concesiune pentru terenul ce face obiectul procedurii de licitaţie sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenţei din oferta financiară – ---- **de puncte**;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor – ---- **de puncte**;
- c) protecţia mediului înconjurător – ----**puncte**;
- d) condiţii specifice impuse de natura bunului – ---- **puncte**.

E. Taxa de participare, garanţia de participare şi documentaţia de atribuire

1. **Taxa de participare** la licitaţie publică este de **150 lei** şi nu se restituie ofertanţilor şi nici celor care renunţă la participare/ depunerea ofertelor.

2. **Garanţia de participare** la licitaţie se va achita în numerar la casieria Primăriei oraşului Eforie– Direcţia Economică sau prin ordin de plată în contul RO19TREZ2365006XXX000022, CIF 4617794 – Trezoreria Eforie.

3. Garanţia de participare se restituie ofertanţilor declaraţi necâştigători, în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de restituire. Cererea de restituire a garanţiei de participare se depune de către ofertantul necastigator în termen de 10 zile lucrătoare de la data încheierii procedurii licitaţiei.

4. Garanţia de participare se restituie ofertanţilor declaraţi câştigători, după semnarea contractului de concesiune, în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de restituire sau poate fi inclusă pentru plata redevenţei totale.

5. Garanţia de participare **va fi reţinută** de către autoritatea contractantă în situaţia în care ofertantul declarat câştigător nu se mai prezintă sau refuză să încheie contractul de concesiune.

6. **Garanţia de participare la licitaţie** este în cuantum de ----**Euro**.

7. Pentru achiziţionarea **Documentaţiei de atribuire**, persoana interesată va achita suma de ---- **lei**, în numerar, la casieria Primăriei oraşului Eforie – Direcţia Economică (sumă ce nu se restituie).

F. Documentele procedurii

Ofertele, însoţite de Scrisoare de înaintare - Formularul F1, se depun la **sediul Primăriei oraşului Eforie din loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1 jud. Constanţa** în două plicuri sigilate, unul



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

exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

1. Plicul exterior: pe plic se va indica **obiectul licitaţiei** (adresă, suprafaţă, nr. cadastral) pentru care este depusă oferta şi va conţine următoarele **Documente:**

1.1. Pentru persoane juridice

- acte doveditoare privind achitarea documentaţiei de atribuire (chitanţă) – copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a taxei de participare (chitanţă)- copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a garanţiei de participare la licitaţie (chitanţă/ordin de plată) - copie conformă cu originalul.
- împuternicire pentru reprezentantul societăţii, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia- formularul F2.
- copie CI/BI reprezentant legal/persoană împuternicită conform cu originalul
- o fişă cu informaţii privind ofertantul semnată de ofertant- formular F3.
- declaraţie de participare la licitaţia publică - formular F4.
- certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului- Forma de prezentare: copie conform cu originalul.
- certificate constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de reorganizare, faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificat fiscal privind achitarea obligaţiilor de plată faţă de bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei oraşului Eforie, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor şi taxelor locale. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificatul privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice - ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuţiilor, etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;
- declaraţie pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu a fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit redevenţa, din culpă proprie.

Lipsa unui document sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentaţie, sau prezentarea unor documente incomplete va conduce la respingerea ofertei ca neconformă, întrucât nu sunt îndeplinite condiţiile de valabilitate solicitate prin documentaţie şi excluderea ofertantului de la procedura de atribuire.



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

1.2. Pentru persoane fizice

- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire (chitanță)- copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a taxei de participare(chitanță) - copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a garanției de participare la licitație (chitanță/ordin de plată) - copie conformă cu originalul.
- copie CI/BI persoană fizică conform cu originalul.
- împuternicire notarială și copie CI/BI conform cu originalul pentru reprezentantul persoanei fizice.
- declarație de participare la licitația publică - formular F4.
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Eforie, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificatul privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice- ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor, etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;
- declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit redevența, din culpă proprie.

Lipsa unui document sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea unor documente incomplete va conduce la respingerea ofertei ca neconformă, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile de valabilitate solicitate prin documentație și excluderea ofertantului de la procedura de atribuire.

2. Plicul interior va conține oferta financiară propriu-zisă. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va conține următoarele **Documente**:

- Oferta financiară - Formularul F5 –original.
- Propunere privind capacitatea economico-financiară - Formularul F6 –original + bilant/balanta copie conform cu originalul
- Declarație privind protecția mediului – formular F7 –original + documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare acreditat, valabil la data depunerii ofertei copie conform cu originalul
- Declarație privind condițiile specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitație – formular F8 –original + plan de situație din care să rezulte suprafața construită desfășurată + studiu de fezabilitate.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

G. Modul de prezentare a ofertelor

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română și au o valabilitate de 90 de zile de la data licitației publice.
3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.
5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnată de către ofertant.
7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
10. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. 14 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
14. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 14, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație **nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile**, autoritatea contractantă este obligată **să anuleze procedura** și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii legale.



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

H. Alte informații

1. Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
2. În cazul prevăzut la pct.1 autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
3. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la pct. 2 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
4. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
5. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
6. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
7. Fără a aduce atingere prevederilor de la pct.5 autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
8. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.7, aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.



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

SECŢIUNEA II
CAIET DE SARCINI

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

ORAŞUL EFORIE cu sediul în loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, cod fiscal 4617794, tel. __, fax __, e-mail: secretariat@primariaeforie.ro, reprezentat legal prin PRIMAR dl. Robert-Nicolae ŞERBAN.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Autoritatea contractantă organizează procedura în vederea concesiunii prin licitaţie publică, a imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie ----, ----, în suprafaţa de ---- mp identificat cu I.E. ----.

2. Terenul ce face obiectul procedurii de licitaţie publică se individualizează astfel:

Vecinătăţi:

la N – I.E. --- ;

la S – I.E. ----;

la E – I.E. ---

la V – I.E. ---;

Vecinătăţile sunt stabilite conform extrasului de plan cadastral

3. Terenul propus pentru scoatere la licitaţie publică în vederea concesiunii face parte din domeniul ----al oraşului Eforie. Reglementările urbanistice pentru terenul propus pentru scoatere la licitaţie publică în vederea concesiunii sunt prevăzute în Certificatul de Urbanism de informare nr. ----.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. ---- din ---- emis de OCPI rezulta ca:

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

- terenul este parţial împrejmuit;

Nu avem date dacă terenul este afectat de reţele edilitare.

4. Se aproba redevenţa minim de pornire a concesiunii prin licitaţie publică de ---- euro/lună, fără T.V.A.

5. Perioada concesiunii este de ---- ani. La solicitarea chirieşului perioada de concesiune se poate prelungi conform prevederilor legale în vigoare, cu reevaluarea valorii redevenţei de piaţă.

6. Conform HCL -----privind stabilirea destinaţiei terenului: **Terenul are destinaţia de ----.**

7. __

8. __.



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

9. Chiriaşul va asigura întreţinerea si mentenanţa terenului pe toata durata contractului de concesiune.

10. Valoarea de inventar a terenului este de ---- **LEI** (----euro la data de 02.02.2015).

11. Taxele notariale şi celelalte cheltuieli generate de autentificarea contractului de concesiune se vor suporta de către concesionar potrivit prevederilor legale în vigoare.

Organizatorul nu detine date privind reţele edilitare –subterane / supraterrane care trebuie deviate , daca terenul este impropriu construirii din diverse motive, etc.

III. CONDIŢIILE GENERALE ALE PROCEDURII DE CONCESIONARE, INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI, MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

A. Etapa de transparentă

1. În cazul procedurii de licitaţie, autoritatea contractantă are obligaţia să publice anunţul de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

2. Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de atribuire de către autoritatea contractantă şi trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competent în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

3. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

4. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

5. Autoritatea contractantă va asigura punerea la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie şi/sau pe suport magnetic.



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

6. Pentru obținerea **documentației de atribuire** persoana interesată va achita suma de **110 lei** la casieria Primăriei oraşului Eforie pentru fiecare documentație solicitată.
7. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
8. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la pct.7 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
9. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
10. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
11. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiunii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
12. Fără a aduce atingere prevederilor pct.11, autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
13. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.12, aceasta are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunerea ofertelor.
14. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
15. **Taxa de participare** la licitație publică este de **150 lei** și nu se restituie ofertanților și nici celor care renunță la participare/depunerea ofertelor.
16. **Garanția de participare** la licitație se va achita în numerar la casieria Primăriei oraşului Eforie – Direcția Economică sau prin ordin de plată în contul RO19TREZ2365006XXX000022, CIF 4617794 – Trezoreria Eforie.
17. Garanția de participare se restituie ofertanților declarați necâștigători, în termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de restituire, care se depune de către ofertantul necâștigător în termen de 10 zile lucrătoare de la data încheierii procedurii licitației.
18. Garanția de participare **va fi reținută** de către autoritatea contractantă în situația în care ofertantul declarat câștigător nu se mai prezintă sau refuză să încheie contractul de concesiune.
19. **Garanția de participare la licitație** este în cuantum de **---- Euro** .

B. Reguli privind oferta



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

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
2. Ofertele se redactează în limba română și au o valabilitate de **90 de zile** de la data licitației publice.
3. Ofertele, însoțite de Scrisoare de înaintare - Formularul F1, se depun la **sediul Primăriei orașului Eforie din loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1 jud. Constanța**, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va conține următoarele *Documente*:

4.1. Pentru persoane juridice

- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire (chitanță) – copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a taxei de participare (chitanță)- copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a garanției de participare la licitație (chitanță/ordin de plată) - copie conformă cu originalul.
- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia- formularul F2.
- copie CI/BI reprezentant legal/persoană împuternicită conform cu originalul.
- o fișă cu informații privind ofertantul semnată de ofertant- formular F3.
- declarație de participare la licitația publică - formular F4.
- certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului- Forma de prezentare: copie conform cu originalul.
- certificate constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de reorganizare, faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Eforie, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificatul privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor, etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit redevența, din culpă proprie.



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

Lipsa unui document sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea unor documente incomplete va conduce la respingerea ofertei ca neconformă, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile de valabilitate solicitate prin documentație și excluderea ofertantului de la procedura de atribuire.

4.2. Pentru persoane fizice

- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire (chitanță)- copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a taxei de participare(chitanță) - copie conformă cu originalul.
- documentul de plată a garanției de participare la licitație (chitanță/ordin de plată) - copie conformă cu originalul.
- copie CI/BI persoană fizică conform cu originalul.
- împuternicire notarială și copie CI/BI conform cu originalul pentru reprezentantul persoanei fizice.
- declarație de participare la licitația publică - formular F4.
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei orașului Eforie, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- certificatul privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice- ANAF, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor, etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată.
- declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit redevența, din culpă proprie.

Lipsa unui document sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea unor documente incomplete va conduce la respingerea ofertei ca neconformă, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile de valabilitate solicitate prin documentație și excluderea ofertantului de la procedura de atribuire.

5. Plicul interior va conține oferta financiară propriu-zisă. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va conține următoarele **Documente**:

- Oferta financiară - Formularul F5 –original.
- Propunere privind capacitatea economico-financiară - Formularul F6 –original + bilant/balanta copie conform cu originalul



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

- Declarație privind protecția mediului – formular F7 –original + documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare acreditat, valabil la data depunerii ofertei copie conform cu originalul
- Declarație privind condițiile specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitație – formular F8 –original + plan de situație din care să rezulte suprafața construită desfășurată + studiu de fezabilitate

Lipsa unui document, prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, sau prezentarea acestora în altă formă decât cea solicitată prin documentație, prezentarea unor documente incomplete sau nesemnate va conduce la acordarea punctajului de 0 (zero) puncte .

6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.
7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusive forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
10. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. 14 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
14. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un **proces-verbal** în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.14, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** pe care îl transmite autorității contractante.
16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.



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

17. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 1 – 12.

C. Protecţia datelor

1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secţiuni, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

D. Comisia de evaluare

1. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.
2. Componenta comisiei de evaluare este aprobată prin dispoziţie a primarului.
3. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare se poate desemna un supleant.
4. Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiţi dintre reprezentanţii acestuia în comisie.
5. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
6. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.
7. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.
8. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunerea ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitaţiei publice.
9. În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.
10. Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.
11. Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:
 - a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;
 - c) analizarea şi evaluarea ofertelor;



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

- d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare.
12. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
13. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
14. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

E. Participanții la licitația publică

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulative următoarele condiții:
- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusive garanția de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică/juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractual ori nu a plătit redevența, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
3. Prin participarea la licitație, chiriașul își asumă riscurile de mai sus.

F. Criteriul de atribuire a contractului

1. Criteriile de atribuire ale contractului de concesiune pentru terenul ce face obiectul procedurii de licitație sunt următoarele:
- a) **cel mai mare nivel al redevenței din oferta financiară -- de puncte;**
 - b) **capacitatea economico-financiară a ofertanților --- de puncte;**
 - c) **protecția mediului înconjurător ----puncte;**
 - d) **condiții specifice impuse de natura bunului supus licitației publice -- puncte**
2. Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) „cel mai mare preț oferit” (P1) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a redevenței care nu poate fi mai mic decât prețul de pornire al licitației;

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel: $(\text{pret ofertat} / \text{pret maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte}$



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

- Pentru criteriul de atribuire de la lit. b) „capacitatea economico-financiară a ofertanților” (P2) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim de 15 puncte se acordă ofertantului care are cea mai mare cifra de afaceri;

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (cifra de afaceri / cea mai mare cifra de afaceri) x 15

- Pentru criteriul de atribuire de la lit. c) „protecția mediului înconjurător” (P3)

1) Punctajul de maxim 15 puncte pentru ofertantul care are implementat sistemul de protecție a mediului ISO 14001 (document de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare acreditat, valabil la data depunerii ofertei)

2) Pentru celelalte oferte 0 puncte

- Pentru criteriul de atribuire de la lit. d) „condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitație” (P4) punctajul se acordă pentru ofertantul care desfășoară activitate economică – servicii de cazare și/sau alimentație publică și din plan de situație cuprinzând propunerea de mobilare a terenului din care sa rezulte suprafața construită și valoarea acesteia calculată conform Codului Fiscal desfășurată din:

1) Punctajul de maxim 30 puncte

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (cea mai mică valoare calculată conform Codului Fiscal / cea mai mare valoare calculată conform Codului Fiscal) x 30

Pentru ofertantul care nu desfășoară activitate economică – servicii de cazare și/sau alimentație publică 0 (zero) puncte

Punctajul total acordat pentru fiecare oferta se calculează după cum urmează:

$$\text{PUNCTAJ TOTAL} = P1 + P2 + P3 + P4$$

Punctaj total = punctaj oferta financiară (a) + punctaj acordat pentru capacitatea economico-financiară (b) + punctaj acordat pentru protecția mediului înconjurător (c) + punctaj acordat pentru condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitație (d)

Criteriile se completează conform criteriilor din HCL de aprobare a concesiarii

3. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire,

G. Determinarea ofertei câștigătoare

1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
4. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
5. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
7. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respect prevederile lit. B pct.2-5.
8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, **cel puțin două oferte, pentru terenul ce face obiectul licitației, să întrunească condițiile prevăzute la lit. B pct.2-5.** În caz contrar, se aplică prevederile lit. B pct.17.
9. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct.9 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
12. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.12, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
14. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
15. Raportul prevăzut se depune la dosarul licitației.
16. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- 16.1 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut



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

pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta. În cazul în care egalitatea persistă, procedura de licitație publică se reia la o dată ulterioară.

17. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

18. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

19. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) instanța competent în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

h) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

20. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, înscris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

21. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 19 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

22. În cadrul comunicării prevăzute la pct. 19 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

23. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de **20 de zile calendaristice** de la data realizării comunicării prevăzute la pct. 19.

24. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

25. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

26. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de prezentul caiet de sarcini.

H. Operațiuni ulterioare licitației



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

1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).
2. Contractul se încheie într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din OUG 57/2019.
3. Neconcesiunea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din OUG 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă. în acest caz ofertantul câştigător pierde garanţia de participare.
4. Pentru ofertantul necâştigător, garanţia de participare la licitaţie se restituie la cererea acestuia făcută în termen de 10 lucrătoare de la data licitaţiei .

I. Anularea procedurii de licitaţie

1. Prin excepţie de la prevederile lit. G. pct.17, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă concesiunea contractului.
2. În sensul prevederilor pct.1 procedura de licitaţie se consider afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulative următoarele condiţii:
 - a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ;
 - b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ.
3. Încălcarea prevederilor prezentei secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.
4. Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

J. Concesiunea contractului de concesiune

1. În baza hotărârii de Consiliul local privind aprobarea concesiunii terenului ce face obiectul licitaţiei publice şi a procesului- verbal de adjudecare se va încheia contractul de concesiune, în forma autentică.
2. Contractul de concesiune va cuprinde redeventa contractului, modalitatea şi condiţiile de plată şi toate clauzele obligatorii din documentaţia de atribuire, potrivit specificului bunurilor imobile ce fac obiectul concesiunii.
3. Contractul de concesiune se încheie în formă autentică între autoritatea publică locală şi adjudecator.
5. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal data încheierii contractului de concesiune.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

6. Toate taxele și cheltuieli ocazionate de procedură și de concesiunea a contractului de concesiune, se suportă exclusiv de către ofertantul câștigător și se achită de îndată.

K. Neconcesiunea contractului de concesiune

1. Neconcesiunea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din OUG 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractual poate atrage după sine plata daunelor-interese.

3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză concesiunea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

4. Garanția de participare va fi reținută de către autoritatea contractantă în situația în care ofertantul declarat câștigător refuză să încheie contractul de concesiune.

5. Daunele-interese prevăzute la pct. 1 și 2 se stabilesc de către Tribunalul Constanța, la cerere a părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

6. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat redevența contractului, redevența poate fi ajustat, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

L. Soluționarea litigiilor

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, concesiunea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune a bunurilor imobile proprietate privată/publică a U.A.T. oraș Eforie, precum și a celor privind acordarea de daune interese, se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

M. Organizarea licitației

1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: ---.

2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul locatorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: ---.

3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006: --- lei/exemplar, care se achită la casierie.

4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: ----ora --



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

5. Data limită de depunere a ofertelor: ---- ora --
6. Adresa la care trebuie depuse ofertele: ---.
7. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: un singur exemplar, conform caietului de sarcini.
- 8 Data şi locul la care se va desfăşura sesiunea publică de deschidere a ofertelor: ---- ora ---, Oraşul Eforie, ---

N. Dispoziții finale

1. Prezenta ofertantilor (a reprezentantilor acestora) la licitatie este obligatorie
2. Prezenta Documentație de atribuire se completează, de drept, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de concesiune a bunurilor imobile proprietate privată/publica.



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

SECŢIUNEA IV
FORMULARE-Anexe

Formular nr.1

OPERATOR ECONOMIC.....
contractante

Înregistrat la sediul autorităţii

SAU

PERSOANĂ FIZICĂ

nr. /

.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către Primaria Orasului Eforie

(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă).

Ca urmare a anunţului apărut în publicaţia Monitorul Oficial partea a VI-a nr. 108 din 18.06.2025, privind aplicarea procedurii de licitaţie publică **privind concesionarea unui imobil situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie ----, ----, în suprafaţa de ---- mp identificat cu I.E. ---- aparţinând domeniului ----** din data de ----

noi (denumirea

operatorului economic sau numele şi prenumele persoanei fizice) vă transmitem alăturat următoarele:

- Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând oferta şi documentele care însoţesc oferta, un (1) exemplar în original
- Persoana de contact (pentru această procedură)

Nume	
Adresa	
Telefon	
Fax	
E-mail	

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Data completării/...../.....

Numele şi prenumele: [.....]

Semnătura

Ştampila.....



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

Formular nr.2

OPERATOR ECONOMIC/.....
(denumirea)

Nr...../data.....

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa....., cu sediul în
....., înmatriculată la
Registrul Comerţului sub nr., C.U.I., atribut fiscal,
reprezentată legal prin, în calitate de
....., împuternicim prin prezenta pe
....., domiciliat în, identificat
cu B.I./C.I. seria, nr., C.N.P., eliberat de
....., la data de, având funcţia de
....., să ne reprezinte la procedura de licitaţie publică în scopul atribuirii
contractului de concesiune pentru imobilul în suprafaţa de ---- mp identificat cu **I.E. ----** din data de -

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi şi obligaţii:

1. Să semneze toate actele şi documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură şi să angajeze răspunderea juridică a subscrisei faţă de autoritatea contractantă.
2. Să participe în numele subscrisei la procedură şi să semneze toate documentele rezultate pe parcursul şi/sau în urma desfăşurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfăşurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestaţiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele şi faptele ce decurg din participarea la procedură.

Data completării

Numele şi prenumele: [.....]

Funcţia: [.....]

Autorizat să semneze această ofertă în numele: [.....]

Semnătura

Ştampila.....

Notă: Împuternicirea va fi însoţită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite în copie conformă cu originalul.



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

OPERATOR ECONOMIC

Formular nr.3

(denumirea/ numele)

INFORMAŢII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
Fax:
E-mail:
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare _____ *
(numărul, data şi locul de înmatriculare/ înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: _____
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/ înregistrare)
8. Reprezentant legal:
9. Principala piaţă a afacerilor:

Data completării

Numele şi prenumele: [.....]

Funcţia: [.....]

Autorizat să semneze această ofertă în numele: [.....]

Semnătura

Ştampila



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

Formular nr.4

OPERATOR ECONOMIC/ PERSOANA FIZICĂ

.....
(denumirea/ numele)

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

privind concesiunea prin licitație publică a unui imobil situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie _ ----, ----, în suprafața de ---- mp identificat cu I.E. ---- aparținând domeniului ----din ----

Urmare a anunțului publicitar publicat apărut în publicația Monitorul Oficial partea a VI-a nr. 108 din 18.06.20----prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru atribuirea contractului de concesiune prin licitație publică a imobilului situat în localitatea Eforie ----, - ----, în suprafața de ---- mp identificat cu I.E. ---- aparținând domeniului ---, organizată în ședința publică la data de ----de către orașul Eforie..

Am luat la cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile pentru concesiunea sau încetarea contractului, condițiile respingerii ofertei, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

De asemenea, eu ofertantul declar pe proprie răspundere, că nu am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară, privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu a încheiat contractul ori nu a plătit redevența, din culpă proprie.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa _____ legitimat cu BI/CI serie _____ nr. _____ care este autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.



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

Data _____

Operator economic,

(semnătura autorizată)



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Formular nr. 5

Operator economic/ Persoană fizică

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ
Propunere financiară

Către.....
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,

1.Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului

.....
(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să concesionăm imobilul identificat astfel: **imobil în suprafata de - --- mp identificat cu I.E. --- aparținând domeniului ---** din data de ---pentru redeventa de

..... euro/ luna, fără T.V.A. (suma în litere și în cifre)

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de zile, (durata în litere și cifre), respectiv până la data de (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la concesiunea și semnarea contractului de concesionare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

4. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să achităm redeventa și să încheiem contractul de concesionare, în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data ____/____/____

.....,
(semnătură),

În calitate de legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele
.....(denumirea/ numele operatorului
economic)



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

Formular nr. 6

Operator economic/ Persoană fizică

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Propunere privind capacitatea economico-financiară

Către.....
(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă)

Domnilor,

1.Examinând documentaţia de atribuire, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului
.....

(denumirea/numele ofertantului), va comunicam în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată pentru concesiunea imobilul identificat astfel: localitatea Eforie ---
-, ---, în suprafaţa de --- mp identificat cu I.E. --- aparţinând domeniului ----din data de ----ca avem o cifra de afaceri de

_____ conform bilantului/balantei anexat(e) în copie conform cu originalul.

2. Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de zile, (durata în litere şi cifre), respectiv până la data de (ziua/luna/anul), şi ea va rămâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la concesiunea şi semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câştigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

4. Am înţeles şi consimţim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare, să achităm redevenţa şi să încheiem contractul de concesiune, în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire.

Data ____/____/____

.....
(semnătură),

În calitate de legal autorizat să semnez oferta pentru şi în numele
.....(denumirea/ numele operatorului
economic)



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

Formular nr. 7

Operator economic/ Persoană fizică

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ
pentru protecția mediului înconjurător

Către.....
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,

1.Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului

.....
(denumirea/numele ofertantului), atestam ca

☐ avem implementat sistemul de protecție a mediului ISO 14001

☐ nu avem implementat sistemul de protecție a mediului ISO 14001

Anexam document de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare acreditat, valabil la data depunerii ofertei

Anexez document de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare acreditat, valabil la data depunerii ofertei în copie conform cu originalul

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de zile, (durata în litere și cifre), respectiv până la data de (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate pentru imobilul ce face obiectul licitației situat în localitatea Eforie ----, ----, **în suprafața de ---- mp identificat cu I.E. ---- aparținând domeniului ----** din data de ---- .

3. Până la concesiunea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

4. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să achităm redevența și să încheiem contractul de concesiune, în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data ____/____/____

.....
(semnătură),



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

În calitate de legal autorizat să semnez oferta pentru şi în numele
.....(denumirea/ numele operatorului
economic)



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Formular nr. 8

CONFORM HCL

Operator economic/ Persoană fizică

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

privind condițiile specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitație

pentru bunuri afectate de sarcini

Către.....
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,

1.Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului
(denumirea/numele ofertantului), în legatura cu condiții specifice impuse de natura bunului ce face obiectul licitației situat în localitatea Eforie ----, ----, în suprafața de ---- mp identificat cu I.E. ---- aparținând domeniului ----din data de ----, declarăm pe proprie răspundere și sub sancțiunea prevăzută de art. 326 cod penal privind falsul în declarații, ca:

O să realizăm o construcție cu suprafața construită desfășurată de ---- mp conform planului de situație anexat cuprinzând propunerea de mobilare a terenului din care să rezulte construită desfășurată și valoarea acesteia calculată conform Codului Fiscal și a studiului de fezabilitate anexat.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de zile, (durata în litere și cifre), respectiv până la data de (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la concesiunea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

4. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să achităm redevența și să încheiem contractul de concesiune, în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data ____/____/____

(semnătură).

În calitate de legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele
.....(denumirea/ numele operatorului
economic)



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S11.12.26/03.07.2026

- PROPUNERE CONCESIONARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 3.594 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MĂRII, NR. 8,
DIRECTIUNEA G-LA A ASIGURARILOR SOCIALE
PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOL, JUD.
CONSTANȚA, IE 108183, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE

HCL 276/29.08.2025, HCL 352/24.12.2024

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 REFERINȚA 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	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
1.8.1. Surse de informații generale.....	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:.....	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	6
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD.....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii.....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE.....	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	24
7.3. AMPLASAMENT	35
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	40

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este concesionarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea concesionării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoarea concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)		
Valoare concesiune	21,20 Euro/m²/an	111,11 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2409 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

Obs.: 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 DESEMNET

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNETĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este concesionarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, fiind situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, compus din **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 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.

La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. (v. Anexa).

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 - ediția 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A10.1) **valoarea de piață** se definește astfel:

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

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

10. Introducere

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

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230**70. Abordarea prin piață**

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

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

Acest pret s-a avut in Vedere precum si prevederile legale referitoare la concesiune.

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: 02.07.2025.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 02.07.2025: 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. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE**1.8.1. Surse de informații generale**

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 276/29.08.2025, HCL 352/24.12.2024 emise de CL Eforie
- Acte conform anexa

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- ❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR;
- ❖ Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 intră în vigoare la data de 01.07.2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333/25.04.2025.

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 făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții cu prevederi pentru utilizare cf. CU nr. 22/30.01.2025:

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona III, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, comerț și agrement.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU. Circulația autovehiculelor pe plajă și aleea Belona este interzisă cu excepția autoutilitarelor pompierilor, salvării și a celor care ridică gunoiul. În zona de interes turistic – zona tampon – sunt interzise lucrările de construcții montaj în perioada 1 iunie – 1 septembrie.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

și

4. 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 :
CONCESIONARE IMOBIL CU IE 108183 CONFORM HCL NR. 352/24.12.2024

Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR,

- SEV 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 3.594 mp.

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. Vezi cap. 1.10 și prevederi HCL 276/29.08.2025, HCL 352/24.12.2024 și CU 22/30.01.2025, 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 zonă, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

ISTORIC

Începuturile stațiunii Eforie Sud se leaga de anul 1894, atunci când în zonă este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zonă, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în aceea 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 între Eforie Nord şi Eforie Sud, este o zonă turistică în apropierea Hotelului Vraja Mării. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se consdieră că se realizează din str. Mării.

Pe str. Mării traficul rutier este de nivel mediu, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier este ridicat, la fel și poluarea fonică, traficul pietonal este scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter turistic.

Avantajele zonei sunt proximitatea plajei și accesul facil spre DN Constanța-Mangalia.

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 dintre Eforie Nord și Eforie Sud (pe partea cu marea față de DN), în apropierea Hotelului Vraja Mării.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel mediu, iar pe durata sezonului estival este de nivel ridicat.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

Zona de amplasament a terenului este turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, energie electrică, canalizare, gaze.

Raportul s-a realizat în ipoteza „teren liber”. (v. Cap. 1.1.6)

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 3.594 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și se consideră că are deschidere la str. Mării.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona dintre Eforie Nord și Eforie Sud, pe partea cu marea, zona fiind una turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona cuprinsă între Eforie Nord și Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale.

- Categorie de folosință: curți construcții.

- Utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaze.

- Caracteristici: Teren plan, formă geometrică neregulată.

- Deschidere la stradă: cf. documente prezentate se poate considera o deschidere la stradă de cca. 20,60 ml

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. Constanta este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În 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 între Eforie Nord și Eforie Sud, într-o zonă turistică, cu un ambient civilizat, pe partea cu marea a 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, Cristian Imobiliare etc.

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea actualizării redevenței
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	3.542 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plană
Forma	neregulată
Utilități	utilități la limită
Acces	se consideră că se realizează din str. Mării
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă se consideră de cca 20,60 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat între Eforie Nord și Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	3.542	2.670	250	394	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	500,00	396,00	634,52	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	cf CU/RLU	cf RLU	cf RLU	cf RLU	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	5 luni	0 luni	11 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Mării nr. 8	Eforie Nord, zona H.	Eforie Nord, zona str.	EN, zona H Vîgo, la 100	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	3.542	2.670	250	394	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d- 20,6 ml	regulată/ triplă deschidere	neregulată/ d- 14 ml	regulată/ d- 18 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, 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 300 și 680 Euro/mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-10%, 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 munca, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, 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 comerciale/turistice.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață.

S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului). S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect cf CU/RLUresticții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece cf RLUresticții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece cf RLUresticții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece cf RLUresticții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece necesită nu sunt necesare investiții, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a conditiilor economice actuale, terenurile oferite spre vanzare in urma cu aproximativ un an si-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1% deoarece este ofertată acum 5 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece este ofertată acum 11 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în str.Mării nr. 8. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona H. Europa, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 35% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Platanului, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 15% deoarece este localizată în EN, zona H Vigo, la 100 ml de mare, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 3542. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,9% deoarece are suprafața de 2670 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 3,3% deoarece are suprafața de 250 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3,1% deoarece are suprafața de 394 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ d- 20,6 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -8% deoarece are forma regulată/ triplă deschidere; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma neregulată/ d- 14 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată / d- 18 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	530 Euro/m²	2.778 Ron/m²

Valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare concesiune	21,20 Euro/m²/an
	111,11 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2409 Ron/Euro</i>	

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

Extracția este o variantă a metodei proporției, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin deducerea valorii contribuției construcțiilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Nu s-a aplicat (suficiente date de piață).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
Metoda Comparației Directe	530 Euro/m ²

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru terenul constând în Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	530 Euro/m²	2.778 Ron/m²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2409 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	3.542,00	2.670	250	394
preț ofertă/vânzare (€/mp)		500,00	396,00	634,52
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă -7,0%	ofertă -7,0%	ofertă -7,0%
marja de negociere din plată specifică (€/mp)		-35,0	-27,7	-44,4
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		465,00	368,28	590,10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		465,00	368,28	590,10
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	cf CU/RLU	cf RLU	cf RLU	cf RLU
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		465,00	368,28	590,10
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		465,00	368,28	590,10
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		465,00	368,28	590,10
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		465,00	368,28	590,10
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	5 luni	0 luni	11 luni
cuantum ajustare (%)		1,0%	0,0%	2,0%
cuantum ajustare (€/mp)		4,7	0,0	11,8
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		469,65	368,28	601,90
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	str.Mării nr. 8	Eforie Nord, zona H. Europa	Eforie Nord, zona str. Platanului	EN, zona H Vigo, la 100 ml de mare
comparativ cu subiectul		mai slab	mai slab	mai slab
cuantum ajustare (%)		20,0%	35,0%	15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		93,9	128,9	90,3
PREȚ AJUSTAT €/mp		563,6	497,2	692,2
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	3.542,00	2.670,00	250,00	394,00
Diferență suprafață		-872,0	-3292,0	-3148,0
cuantum ajustare (€/mp)		4,1	12,1	18,9
cuantum ajustare (%)		0,9%	3,3%	3,1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d- 20,6 ml	regulată/ triplă deschidere	neregulată/ d- 14 ml	regulată / d- 18 ml
cuantum ajustare (%)		-8,00%	0,00%	-10,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-38	0	-60
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-7,1%	3%	-7%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-33,48	12,12	-41,24
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	530,10	509,30	650,90
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	140,2 €	141,0 €	181,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	30,16%	38,29%	30,71%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	530 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	1.877.260 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	9.838.532 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord, central, zona H Europa	2.670	1.335.000	500	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-zona-centrala-IDE4J2	februarie 2026
2	Eforie Nord, str. Platanului	250	99.000	396	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html	iunie 2026
3	EN, zona H Vigo, la 70 ml de mare	394	250.000	635	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/constanta/eforie-nord/teren-construcții-de-vanzare-X6Q9030NI	august 2025
4	ES, Str. Carmen Silva, la 200 ml de mare deschidere la Bd. Republicii	300	88.000	317	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn.html	iulie 2026
5	Eforie Nord, bd. Republicii cu IG Duca	579	318.500	550	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-579-mp-zona-eforie-nord-IDDGaV	mai 2025
6	intre Ef N și Ef S, lângă Tabăra Luminița	285	195.000	684	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-eforie-sud-285mp-68725039	iulie 2026

1.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-2670mp-267521476>

Teren de vanzare in Eforie Nord zona Hotel Europa

Eforie Nord, Judetul Constanta [Vezi Hartă](#)

1.335.000 €

500 € / mp



Sup. teren: 2.670 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

COD VT 21 Teren de vanzare in centrul staiunea Eforie Nord zona Hotel Europa . avand o suprafata de 2670 mp intravilan construibil. Proprietatea este o reală investiție pentru dezvoltarea și comercializarea imobilelor colective,turistice și totodată o oportunitate din perspectiva a beneficiului datorat potențialului de creștere valorică, care este foarte rapid. In plus, zona in care se afla terenul ofera numeroase avantaje, inclusiv proximitatea fata de centre comerciale, institutii de invatamant, restaurante, parcuri si alte facilitati recreative, Conform certificatului de urbanism Procentul de ocupare este de 60%; Coeficient de utilizare a terenului de 2; cadastru si intabulare pret 500 euro/mp*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X2M6033LC 267521476

Actualizat în: 31 Ianuarie 2026

Clasificare teren: Intravilan Nr. fronturi stradale: 3

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Oportunitate de investiție

Comision

2%

Murtaza Negivetin
Agent Imobiliar
EUROEMPIRE IMOBILIARE
INTERMED PRO

0752102222
0722911970 / 0752194793

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

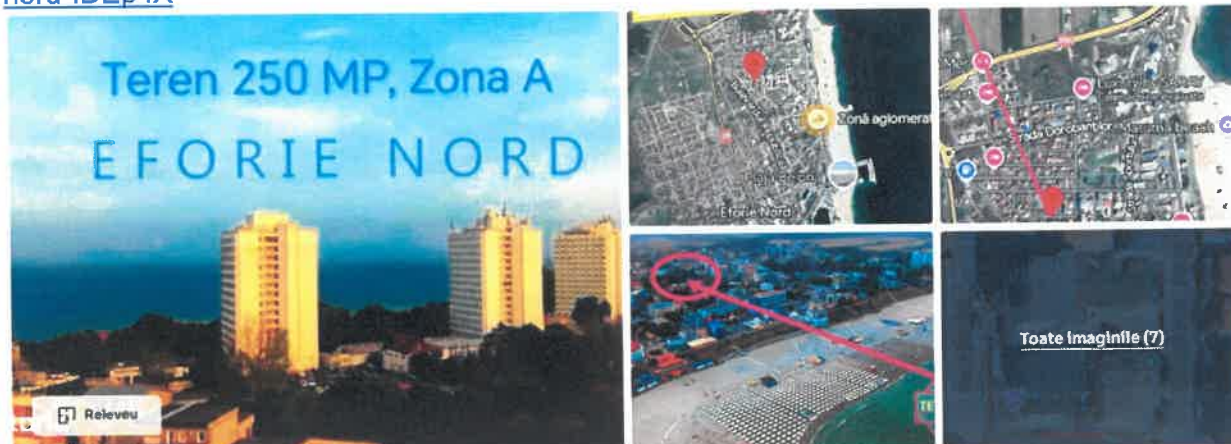
Raportează anunț



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

2.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/urgent-vand-teren-ideal-pensiune-zona-turistica-a-grand-eforie-nord-IDEp4X>



Urgent vand Teren ideal pensiune, zona turistica A, Grand, Eforie Nord

99 000 € 396 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	250 m ²
Tip teren:	de construit +
Localizare:	urbana +
Dimensiuni:	14 ml × 18 ml +
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat +
Imprejurimi:	mare +
Media:	☒ apă curentă + ☒ gaz + ☒ canalizare +
Tip vânzător:	agenție



AINUR

Anunt adaugat de pe OLX.ro

0724 799 311

Descriere

Persoana fizica vand teren, in suprafata de 250 mp, in zona turistica a Eforie Nord, avand deschidere 14 ml la strada Platanului si adancime de 18 ml.
Detin certificat de urbanism, conform caruia cotele sunt:

Imobile avand specific: regim turistic, alimentatie publica, locativ-rezidential

POT (procentul de ocupare al terenului): 60% - amprenta maxima la sol - 150 mp

CUT (coeficientul de utilizare al terenului): 2 - suprafata maxima desfasurata - 500 mp

Regimul de inaltime maxim: P + 3E

Utilitatile existente la teren: apa curent, canalizare, gaz.

Posibilitate construire 12 studiouri si unitate comerciala/ alimentatie publica la parter.

Terenul este ingradit si igienizat.
Nu sunt interesat de schimburi.
Pret usor negociabil.

Mai puțin ^

ID: 9629527

Raportează 

3.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-394mp-1-47303109>

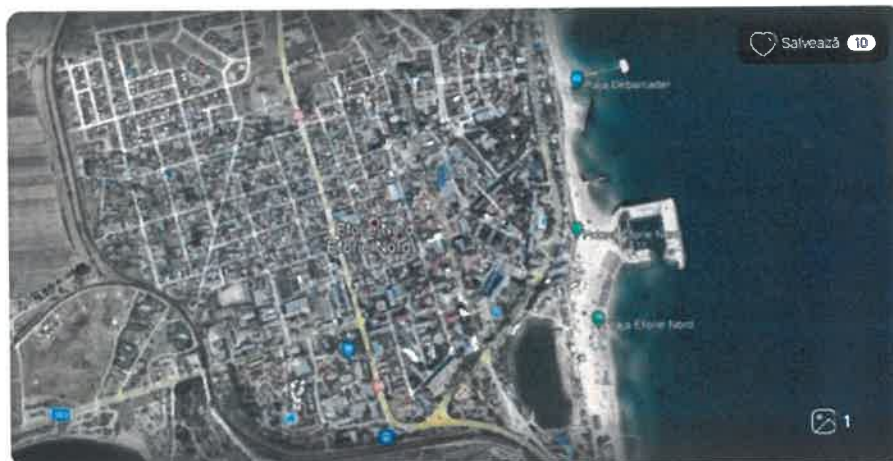
250.000 €

634.52 €/mp

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan, la 70m de mare,

Eforie Nord, Județul Constanța [Vezi Hartă](#)

Rate de la 5 643 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 394 mp
Tip: Construcții

AGENT
AGENT IMOBILIAR
CITY GROUP INTERMED

0786258183
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Activități notificate

Descriere teren

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 394mp, deschidere 18m, la 100m de mare toate utilitățile, urbanism D+P+3E. POT 60%, CUT 2. Ideal construcție pensiune turistică, casă de vacanță
IDEAL INVESTITIE ! (P15392)
VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI ÎN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE !!

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X6Q9030NI

Actualizat în: 11 August 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 18 m

Nr. fronturi stradale: 1

Utilități

Destinație

Rezidențial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Comision

2%

4.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn.html>



Teren Eforie Sud 300mp la 200m de faleza

88 000 € 293,33 €/m²

Eforie, Constanta



OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	300 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud, ultracentral la doar 200m de faleza, 300mp proprietate, deschidere pe colt de 14m / 18m la strada Carmen Silva , in spatele hotelului Flamingo ! Toate utilitatile la strada, inclusiv gaze. Ideal pensiune sau minihotel !

Va asteptam pã vizionare !

COMISION AGENTIE 5%

ID: 8858769

Raportează 

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-579-mp-zona-eforie-nord-IDDGaV>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-579mp-260304428>

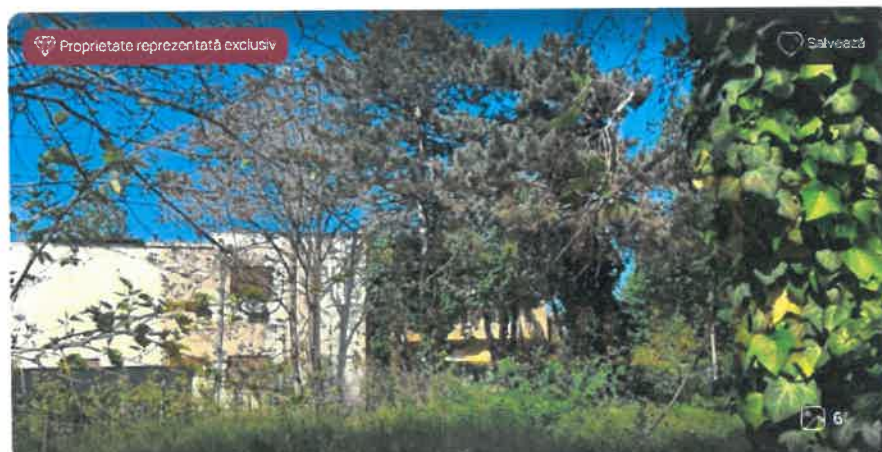
Teren intravilan, 579 mp - zona Eforie Nord

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

550.09 €/mp

318.500 €

Rate de la 7,135 RON/lună [simulează credit](#)



Partener Imobiliare.ro Finance

Experti Imobiliari
EXPERTI IMOBILIARI SI
ASOCIATI S.R.L.

0724 555 008
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Descriere

Agentia EXPERTI IMOBILIARI va propune IN EXCLUSIVITATE spre achizitie un teren intravilan, excelent amplasat, situat in zona centrala a statiunii Eforie Nord. Terenul are o suprafata de 579 mp, cu deschidere la 2 strazi, 22.43 ml si respectiv 31.42 ml. Terenul beneficiaza de utilitati la limita proprietatii - apa, canalizare si energie electrica. Acte la zi: cadastru si intabulare.

Pozitionarea sa, cu acces facil din doua strazi, il face ideal atat pentru dezvoltari rezidentiale, cat si pentru investitii turistice (vila, pensiune, apartamente de vacanta).

Pentru mai multe informatii despre acest anunt imobiliar sau pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati. Suntem aici pentru a va ajuta sa gasiti locuinta perfecta pentru stilul dumneavoastra de viata!

E.2(P30854)

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: X4AF13033

Actualizat în: 03.06.2025

Suprafață teren:

579 mp Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

22.43 m

Nr fronturi stradale:

2

Facilități

Utilități	Apă	Canalizare	Curent
Amenajare strazi	Asfaltate	Mijloace de transport în comun	Iluminat stradal
Alte caracteristici			La șosea
Comision			standard

6.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-285mp-68725039>

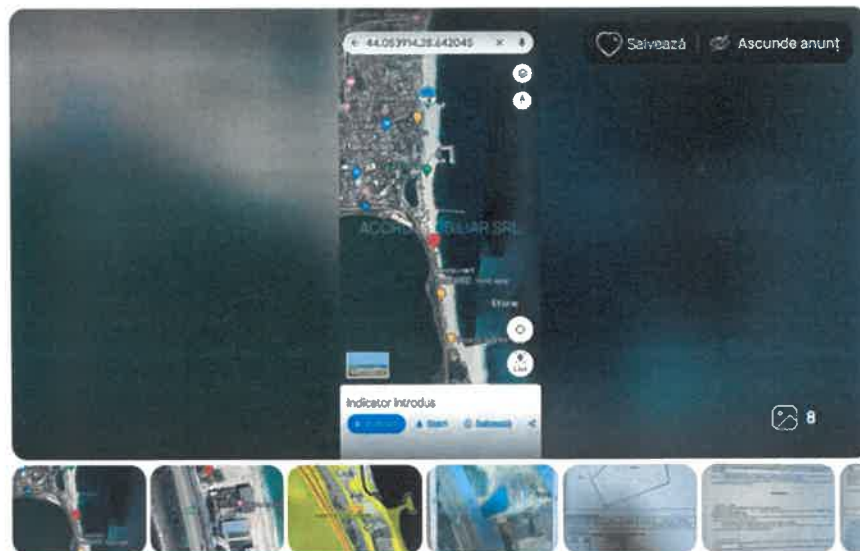
Teren construcții, vedere frontala la mare și Certificat Urbanism - Eforie

Eforie Nord Judetul Constanța - [Vezi Hartă](#)

195.000 €

684 21 € / mp

Rate de la 4 549 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 285 mp
Tip: Construcții

CRISTI STEFAN
consultanț imobiliar
ACORD IMOBILIAR SRL (PRO)

0752111161 Int 0241613336
0241613330

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copiază](#)

[Raportează anunț](#)



Activează notificările
pentru a fi primul care vede mesajul

Descriere teren

Agencia Acord Imobiliar vă propune în exclusivitate un teren constructibil situat lângă plajă, între Eforie Nord și Eforie Sud. Vedere frontală la mare. Conform Certificatului de Urbanism emis în 2025, destinația terenului este turism, casă de vacanță, tratament și alimentație publică. **TERENUL NU FACE PARTE DIN PLAJĂ.** Terenul este delimitat de proprietăți din domeniul public al Statului român, aflate în administrarea UAT Eforie. Ca și istoric, terenul a fost în proprietate privată din anii 1930 și de atunci are regimul de curți/constructii. Regim de înălțime P+2E+3R. POT = 35%, iar CUT = 1.2. Terenul are studiu geotehnic fiind realizat și un proiect de vilă D+P+2E, care cuprinde 9 încăperi/camere. **TERENUL ESTE SITUAT PE ISTM** (pământ nu nisip). Terenul este situat pe colț, având deschidere la str. Mării de 9m (paralelă cu drumul DE87) și 19m la calea de acces spre plajă. Localizarea terenului se regăsește în fotografii. Utilitățile sunt în proximitate.

Comison 2%+TVA.

Pentru detalii vă așteptăm la sediul agenției.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X41D1304F [68725039](#)

Actualizat în: 03 Iunie 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Front strădal:	28.0 m	Nr. fronturi stradale:	2
Lățime drum acces:	6.0 m	Modalitate de plată:	Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

La șosea

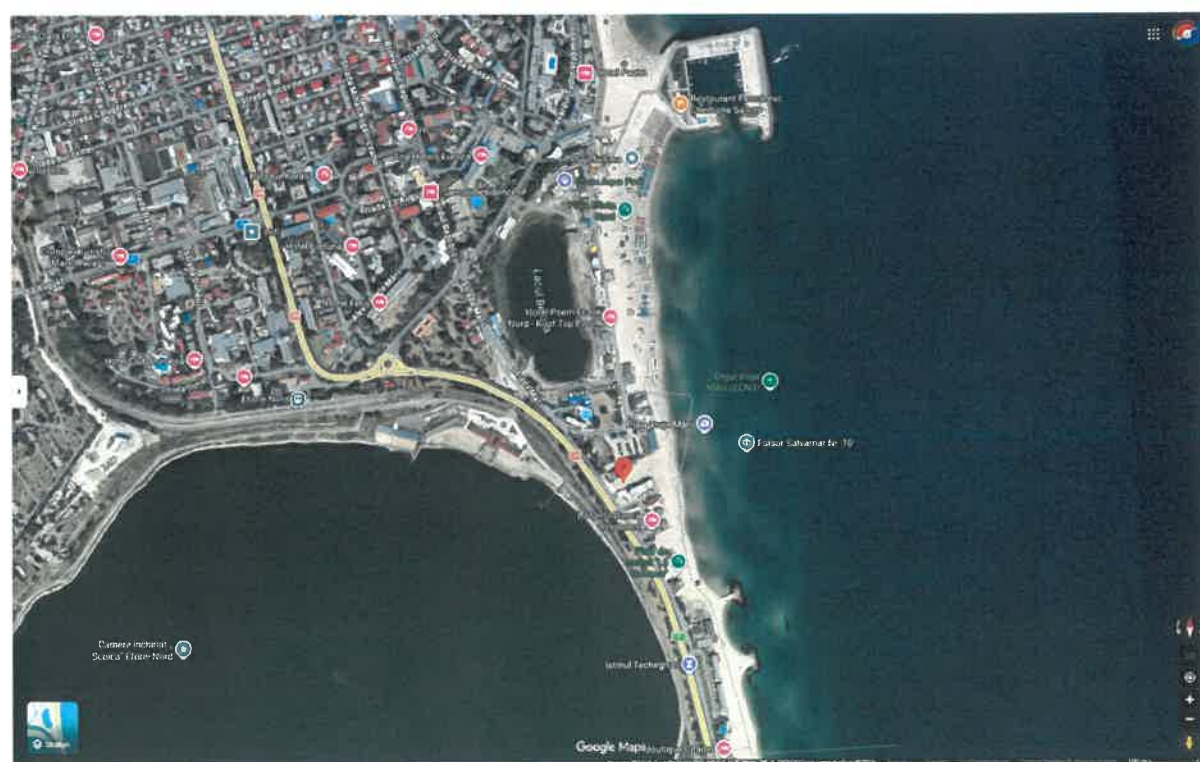
Comision

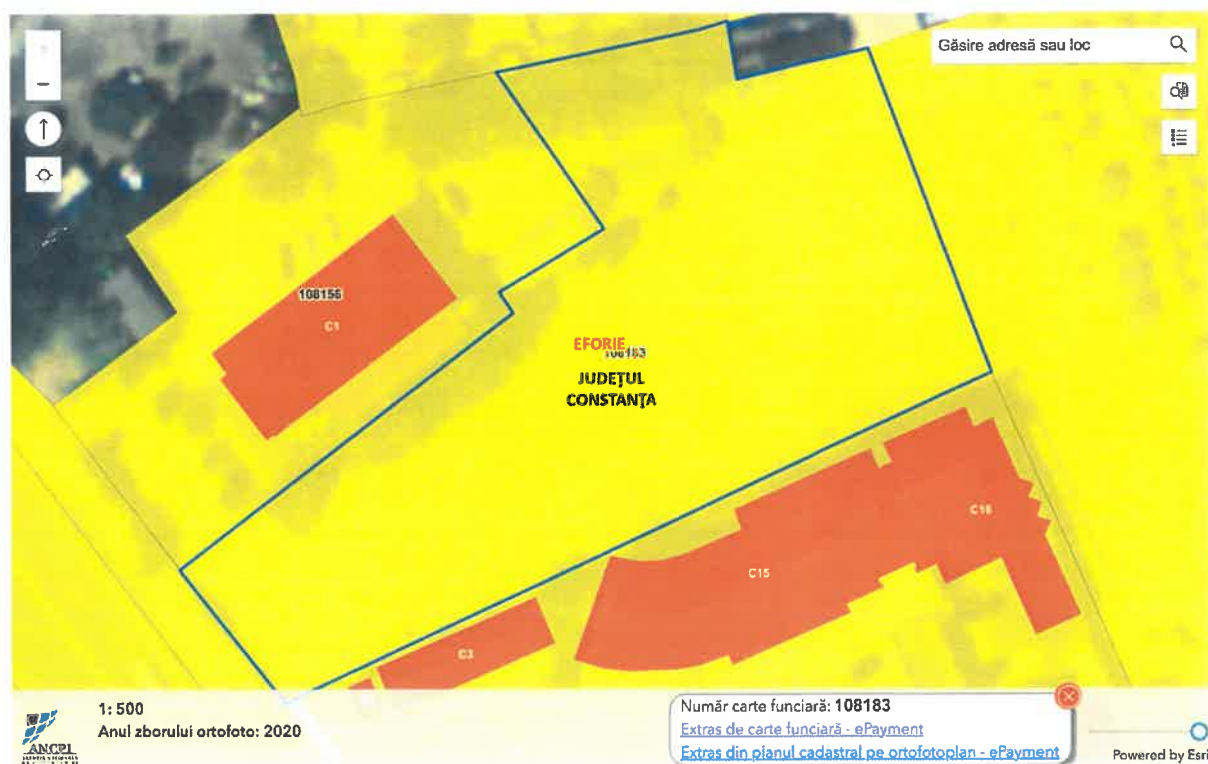
standard

Disponibilitate proprietate:

Imediat

7.3. AMPLASAMENT





7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI







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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 276 din 29.08.2025

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 3594 mp,
din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- art. 362, alin. (1) și (3) din OUG 57/2019
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. 352/24.12.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea închirierii acestui teren
- avizul DT/7610 înregistrat la M.A.N. - Statul Major al Aparării cu nr. DT9350/03.07.2025 și la Primăria Orașului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale înregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 și la Primăria Orașului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025;
- numărul de inventar 4884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completată prin HCL 20/12.02.2024, privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie pentru terenul în suprafața de 3594 mp identificat cu IE 108183;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 8116/17.01.2025 pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 22/30.01.2025
- raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 24255/14.08.2025 (poziția 2) care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 23,28 euro/mp/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

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 aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație a terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Direcțiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, cuprins în *Anexa nr. 1*, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. — Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului, în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Direcțiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol.
Destinația este conform Certificatului de Urbanism nr. 22/30.01.2025.

Art. 3. – Se aprobă raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 24255/14.08.2025 (poziția



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

2) pentru terenul în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Direcțiunea G-Ia a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, care stabilește o valoare a concesiunii/redevenței de 23,28 euro/mp/an, cuprins în *Anexa nr. 2*, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se aproba criteriile de atribuire:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| a) cel mai mare nivel al redevenței | 40 puncte; |
| b) capacitatea economico-financiară a ofertanților | 15 puncte; |
| c) protecția mediului înconjurător | 15 puncte; |
| d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat | 30 puncte (valoarea investiției). |

Art. 4. - Durata concesiunii va fi de 49 ani cu posibilitatea prelungirii conform legii.

Art. 5. - Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de 23,28 euro/mp/an.

Art. 6. - Se aprobă Documentația de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesiunea terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Direcțiunea G-Ia a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, cuprinsă în *Anexa nr. 3*, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Concesionarul are obligația să respecte prevederile art. 36 și art. 37 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Art. 8. La finalizarea termenului concesiunii, terenul se va preda liber de sarcini de către proprietarul construcțiilor.

Art. 9. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art. 10. Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare și înscrierii terenului în cartea funciară.

Art. 11. Împuternicește Primarul orașului Eforie să semneze în numele și pentru Consiliul Local Eforie contractul de concesiune.

Art. 12. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 13. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...12.... voturi "pentru", ...3.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 352 din 24.12.2024

privind aprobarea oportunității concesiunii prin licitație a imobilului teren situat în
Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii, nr. 8 în suprafața de 3.594 mp

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 362, art. 302 + 330 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Numarul de inventar 4884 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/27.02.2020 completată prin H.C.L. nr. 20/12.02.2024;
- Documentația cu I.E. 108183;
- 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. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aproba oportunitatea concesiunii prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii, nr. 8, în suprafața de 3.594 mp, lotul Direcțiunea G-la a Asig. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, identificat cu IE 108183.

Art.2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat.

Art.3. Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat va întocmi documentațiile și va obține avizele prevăzute la art. 308, 309, 310 din Codul Administrativ.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



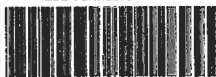
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREONEASA GABRIEL

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



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

Cod verificare



100184916300

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 108183, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Sud, Str. Marii, Nr. 8

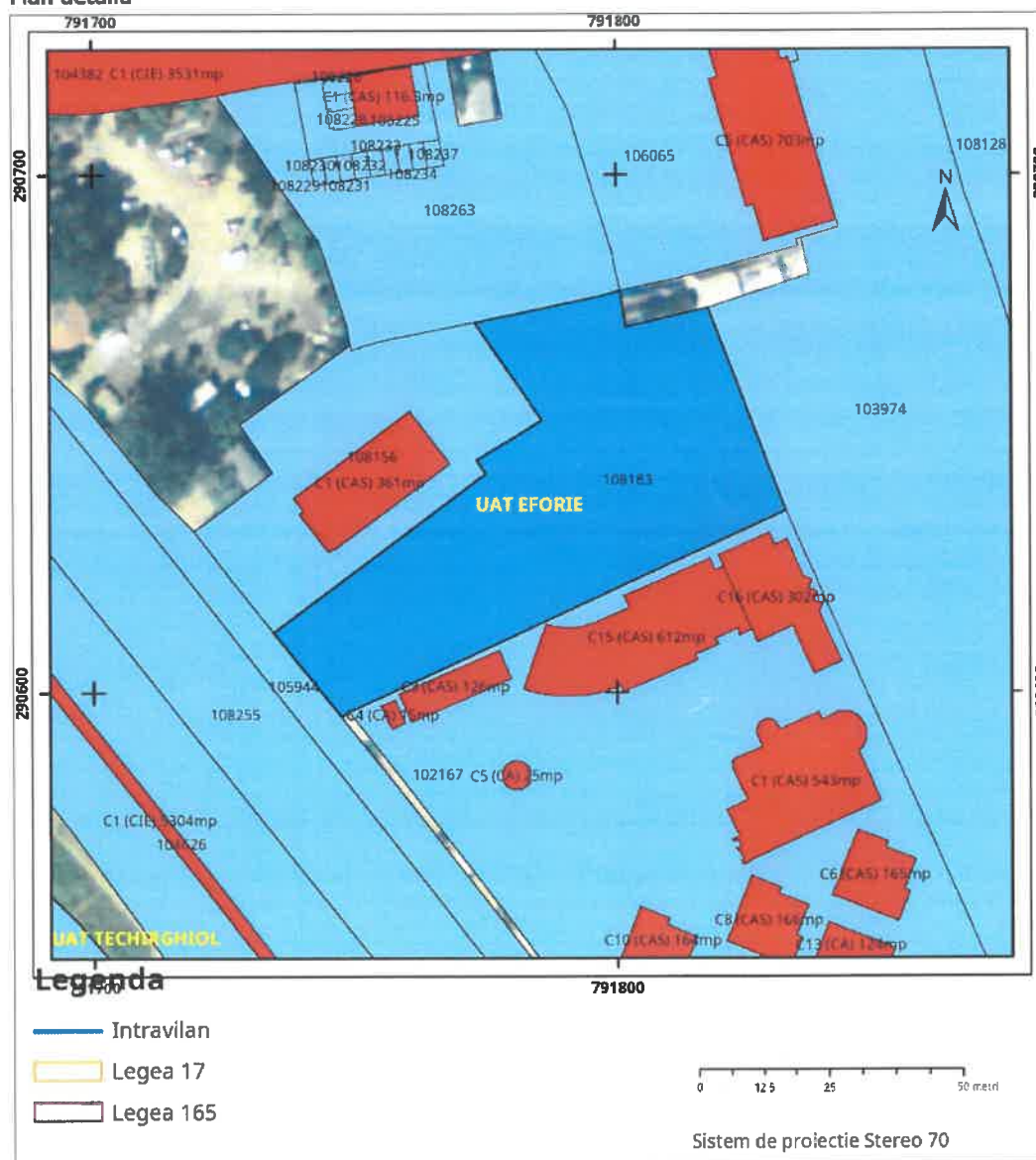
Nr.cerere	8136
Ziua	17
Luna	01
Anul	2025

Teren: 3.594 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3594mp

Plan detalii

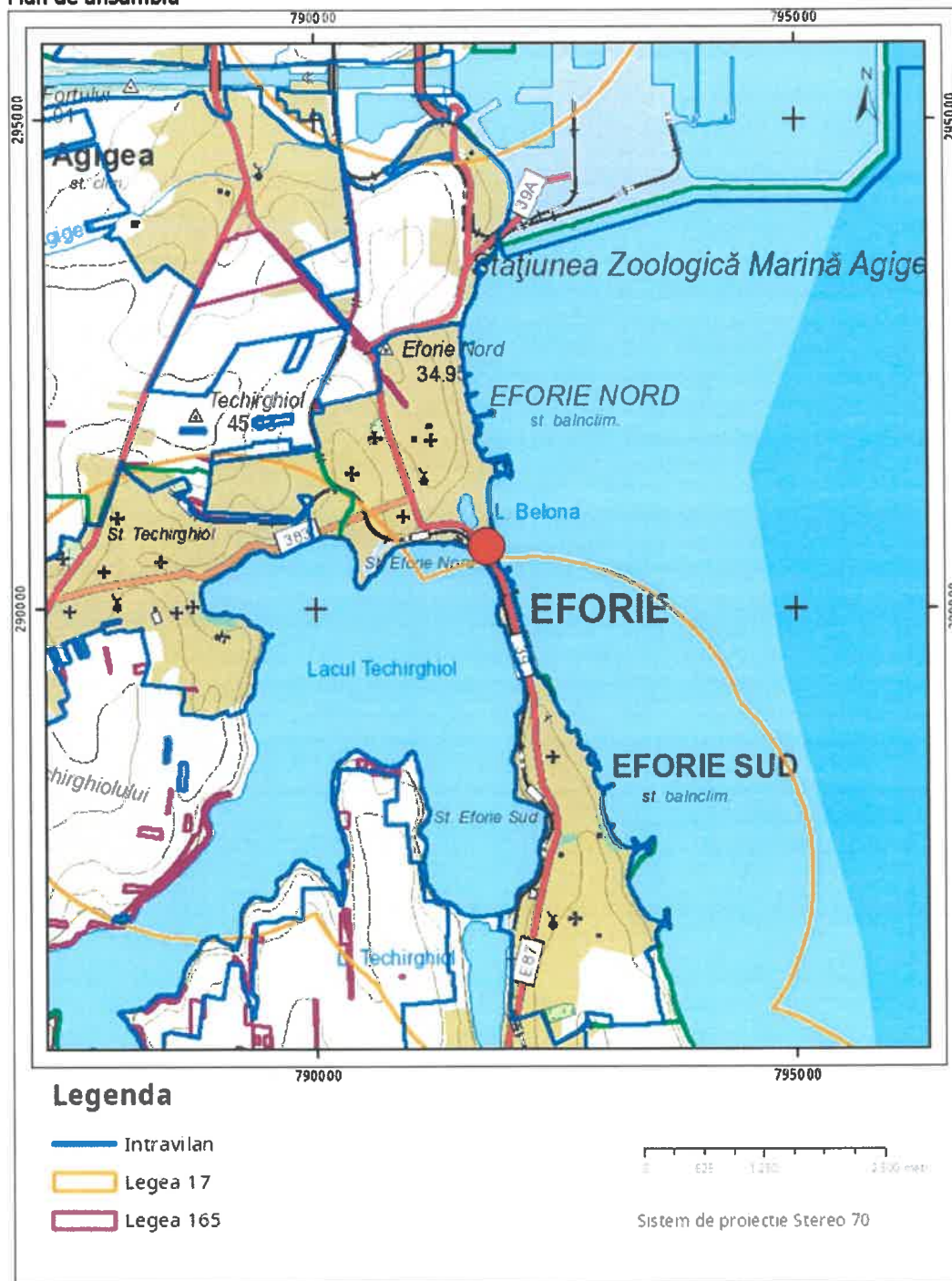


Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpl.ro/verificare> Pag. 1 din

Pag. 1 din

2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-04-2024
Data și ora generării: 17-01-2025 10:00

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2 din 2


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108183 Eforie

Nr. cerere	8116
Ziua	17
Luna	01
Anul	2025
Cod verificare 100184915528	


A. Partea I. Descrierea imobilului
TEREN Intravilan

 Adresa: Loc. Eforie Sud, Str MARIİ, Nr. 8, Jud. Constanta, LOTUL DIRECTIUNEA G-LA A ASIGURARILOR SOCIALE
 PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	108183	3.594	Teren imprejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84339 / 05/04/2024		
Act Administrativ nr. 20, din 12/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 9914, din 03/04/2024 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 5650-3AI, din 27/02/2024 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

 Extrase pentru informare on-line la adresa eapsy.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 108183 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108183	3.594	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.594	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER CU SOCLU DIN BETON INTRE PUNCTELE 3-4-5, 9-10-11-12-13, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 13-1-2-3, 5-6-7-8-9.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.207
2	3	7.122
3	4	3.853
4	5	24.83

Carte Funciară Nr. 108183 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	22.917
6	7	14.742
7	8	3.051
8	9	50.768
9	10	15.332
10	11	5.348
11	12	1.726
12	13	92.325
13	1	41.901

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.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,

17/01/2025, 09:56



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 22 din 30.01.2025

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară;

Ca urmare a cererii adresate de ȘERBAN ROBERT-NICOLAE pentru ORAȘUL EFORIE cu sediul în județul Constanța, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, et: -, ap. -, înregistrată la nr. 1120 - 12 din 20.01.2025, Pentru Imobilul: teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Sud, cod poștal 905360, strada Mării, nr. 8 – LOTUL DIRECȚIUNEA G-LA A ASIGURĂRII SOCIALE PARȚIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI, identificat prin Cartea funciară 108183 EFORIE, având nr CAD. 108183.

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 UAT ORAȘUL EFORIE, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025.
- 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: NU ; 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. 108183 eliberat sub cerere nr. 8116/17.01.2025 ;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona III, conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, comerț și agrement.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU. Circulația autovehiculelor pe plajă și alea Belona este interzisă cu excepția autoutilitarelor pompierilor, salvării și a celor care ridică gunoierul. În zona de interes turistic – zona tampon – sunt interzise lucrările de construcții montaj în perioada 1 iunie – 1 septembrie.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : construcții comerciale și de agrement – maxim 100% ; pentru parcelele mai mici de 600 mp – maxim 40 % ; pentru parcele peste 601 mp – maxim 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2,4
- Suprafața terenului : 3.594 mp conform acte și din măsurători.

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 22 DIN 30.01.2025

- 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 aseza la aliniament sau retrase fata de acesta.
 - 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. Nu se interzice cuplarea la una din limitele laterale a două construcții pe parcelele învecinate cu acordul celor doi proprietari (zidul comun – Codul Civil) ;
 - Regim de înălțime maxim patru niveluri : (S)+P+3E ;
 - Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Construcțiile turistice cu mai mult de două stele se vor ilumina arhitectural. Incintele unităților turistice se vor ilumina decorativ ; împrejuririle (transparente) cu corpuri de iluminat alei pietonale, parcaje, spații verzi etc. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
 - Circulații și accese : Circulația autovehiculelor cât și cea pietonală se realizează pe strada Mării și pe trotuarele aferente. Accesul auto și pietonal pe lot se realizează din aceeași stradă.
 - Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitei 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, coroborat cu NP132/1993 și NP24/2022.
 - Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
 - Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
 - Împrejuririle : 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 (sârmă ghimpată, etc.).
- La intersecții împrejuririle se vor realiza cu o teșitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.

4. 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 :
CONCESIONARE IMOBIL CU IE 108183 CONFORM HCL NR. 352/24.12.2024

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

5. 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 ORĂȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 22 DIN 30.01.2025

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE 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

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale: AC (0,5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor), GAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă racord/branșament (18 lei/branșament).

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

Achitat taxa de: **SCUTIT CONFORM COD FISCAL**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

- 3 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 22 DIN 30.01.2025

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

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

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR **22** DIN **30.01.2025**



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

În conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam sa
întocmiți 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