



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE PH  
REGISTRUL  
NR. 219 DATA 21.08.2026

**PROIECT DE HOTARARE**

privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a taxei de folosinta in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 154/30.06.2026

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 154/30.06.2026 privind aprobarea incheierii unui act aditional la Contractul de folosinta nr. 05/02.04.2015;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 1.704 euro/an – 142 euro/luna pentru terenul in suprafata de 110mp situat in Eforie Nord, str. alee acces din str. Dorobantilor, nr. FN, lot 1, identificat in documentatia cu IE 107484 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 05/02.04.2015 – concedent Briza Marii Negre S.R.L.;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3.096 euro/an – 258 euro/luna pentru terenul in suprafata de 191mp situat in Eforie Nord, str. alee acces din str. Dorobantilor, nr. FN, lot 3, identificat in documentatia cu IE 107486 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 05/02.04.2015 – concedent Briza Marii Negre S.R.L..

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

**PROPUNE SPRE APROBARE:**

**Art.1.** Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 1.704 euro/an – 142 euro/luna pentru terenul in suprafata de 110 mp situat in Eforie Nord, str. alee acces din str. Dorobantilor, nr. FN, lot 1, identificat in documentatia cu IE 107484 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 05/02.04.2015 – concedent Briza Marii Negre S.R.L..

**Art.2.** Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3.096 euro/an – 258 euro/luna pentru terenul in suprafata de 191 mp situat in Eforie Nord, str. alee acces din str. Dorobantilor, nr. FN, lot 3, identificat in documentatia cu IE 107486 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 05/02.04.2015 – concedent Briza Marii Negre S.R.L..

**Art.3.** Rapoartele de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 3 si 4) ce stabilesc valoarea actualizata a taxei de folosinta fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.4.** Prezenta hotarare completeaza prevederile H.C.L. nr. 154/30.06.2026.

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

**Art.6.** Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

PRIMAR,  
SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

NR. 22512 / 21.08.2026

**REFERAT DE APROBARE**

la proiect de hotarare privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a  
taxei de folosinta in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 154/30.06.2026

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

- H.C.L. nr. 154/30.06.2026 privind aprobarea incheierii unui act aditional la Contractul de folosinta nr. 05/02.04.2015;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 1.704 euro/an – 142 euro/luna pentru terenul in suprafata de 110mp situat in Eforie Nord, str. allee acces din str. Dorobantilor, nr. FN, lot 1, identificat in documentatia cu IE 107484 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 05/02.04.2015 – concedent Briza Marii Negre S.R.L.;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3.096 euro/an – 258 euro/luna pentru terenul in suprafata de 191mp situat in Eforie Nord, str. allee acces din str. Dorobantilor, nr. FN, lot 3, identificat in documentatia cu IE 107486 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 05/02.04.2015 – concedent Briza Marii Negre S.R.L..

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a taxei de folosinta in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 154/30.06.2026.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

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



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

NR. 22 529 / 21.08.2026

**R A P O R T**

Referitor proiect de hotarare aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a  
taxei de folosinta in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 154/30.06.2026

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

- H.C.L. nr. 154/30.06.2026 privind aprobarea incheierii unui act aditional la Contractul de folosinta nr. 05/02.04.2015;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 1.704 euro/an – 142 euro/luna pentru terenul in suprafata de 110mp situat in Eforie Nord, str. alee acces din str. Dorobantilor, nr. FN, lot 1, identificat in documentatia cu IE 107484 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 05/02.04.2015 – concedent Briza Marii Negre S.R.L.;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3.096 euro/an – 258 euro/luna pentru terenul in suprafata de 191mp situat in Eforie Nord, str. alee acces din str. Dorobantilor, nr. FN, lot 3, identificat in documentatia cu IE 107486 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 05/02.04.2015 – concedent Briza Marii Negre S.R.L..

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

S E R V I C I U L A D P P .  
S E F S E R V I C I U ,  
M A N E A D a n i e l

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

*Anularea  
se negreșc*

**PROCES – VERBAL  
de predare-primire**

Încheiat astăzi, \_\_\_ / \_\_\_ / 2026

|             |       |
|-------------|-------|
| Prin        |       |
| INTERVENȚIE | 22/02 |
| IESIRE      | 08    |
| ZI          | Luna  |

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

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

**Nota de Comanda nr 20182 din  
28.07.2026**

|     |              |       |                                                                                         |           |              |                        |
|-----|--------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------------------|
| 1.  | S12.01.26    | teren | Eforie Nord, str. George Coșbuc, nr. 39                                                 | 299 mp    | HCL 144/2026 | Vânzare prin licitație |
| 2.  | S12.02.26    | teren | Eforie Sud, Str. Siretului, nr. 12                                                      | 671 mp    | HCL 146/2026 | Vânzare prin licitație |
| 3.  | S12.03.01.26 | teren | Eforie Nord, str. Alee acces din str. Dorobanților, nr. FN, lot 1                       | 110 mp    | HCL 154/2026 | Taxă de folosință      |
| 4.  | S12.03.02.26 | teren | Eforie Nord, str. Alee acces din str. Dorobanților, nr. FN, lot 3                       | 191 mp    | HCL 154/2026 | Taxă de folosință      |
| 5.  | S12.04.01.26 | teren | Eforie Nord, str. Republicii, FN                                                        | 250 mp    | HCL 155/2026 | Închiriere             |
| 6.  | S12.04.02.26 | teren | Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1                                                         | 399 mp    | HCL 155/2026 | Închiriere             |
| 7.  | S12.04.03.26 | teren | Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7F                                                    | 61 mp     | HCL 155/2026 | Închiriere             |
| 8.  | S12.04.04.26 | teren | Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E                                                    | 275,57 mp | HCL 155/2026 | Închiriere             |
| 9.  | S12.04.05.26 | teren | Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7 (spațiu comercial- fost magazin alimentar, parțial) | 280 mp    | HCL 155/2026 | Închiriere             |
| 10. | S12.04.06.26 | teren | Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7 (spațiu comercial- fost magazin Alimentara parțial) | 26,79 mp  | HCL 155/2026 | Închiriere             |
| 11. | S12.05.01.26 | teren | Eforie Nord, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, lot 1                                    | 1.320 mp  | HCL 156/2026 | Vânzare prin licitație |



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță



| Nr. Crt. | Nr. Raport   | Tip imobil | Adresa                                                                | Supr. (mp)                    | Notă de comandă HCL | Mențiuni               |
|----------|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|
| 12.      | S12.05.02.26 | teren      | Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, lot 1, Restaurant Neon, lot 2/1 | 1.282 mp                      | HCL 156/2026        | Vânzare prin licitație |
| 13.      | S12.06.26    | teren      | Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29                            | indiviză de 175 mp din 347 mp | HCL 157/2026        | Vânzare cu preemțiune  |
| 14.      | S12.07.26    | teren      | Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 16                            | indiviză de 144 mp din 444 mp | HCL 158/2026        | Vânzare cu preemțiune  |

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

**Primăria Orașului EFORIE**





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S12.03.01.26/17.08.2026

- PROPUNERE CEDARE ÎN FOLOSINȚĂ -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 110 mp, NC 107484**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEE ACCES DIN STR DOROBANȚILOR NR. FN LOT 1, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 154/30.06.2026**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FIRMA</b><br>Membru Corporativ<br>ANEVAR - Aut. 0117   |  <b>GECO MEC 2003</b><br>Management   Evaluare   Consultanță                                                                                                                             |
| <b>EVALUATOR</b><br>Autorizat<br>Membru titular<br>ANEVAR | <b>Dr. Ing. Dogărescu George</b><br>EI, EPI, EBM, VE-EPI                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Parafa</b>                                             | <b>Nr. 12167 – valabilă 2026</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Asigurare profesională</b>                             | <b>1.000.000 EURO nr. RC 0788.845/2025-2026</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Adresa societatii de evaluare</b>                      | <b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b><br><b>Telefon: 0341 / 426.547</b><br><b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b><br><b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b> |

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

## CUPRINS

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....                                | 4         |
| 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ.....                                              | 4         |
| 1.3. SCOPUL 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.....               | 7         |
| 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....                 | 7         |
| 1.11. MODELE DE EVALUARE.....                                                      | 8         |
| 1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....       | 8         |
| 1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....                       | 8         |
| 1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE.....                                        | 9         |
| 1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....                          | 9         |
| 1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....                         | 9         |
| 1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI.....                                                   | 9         |
| <b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                     | <b>10</b> |
| 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....                                                        | 10        |
| 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....                                            | 10        |
| 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD.....                                      | 10        |
| 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....                                 | 12        |
| 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....                                               | 12        |
| 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....                                                  | 13        |
| 2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....                                                     | 13        |
| 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....                                 | 13        |
| 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....  | 13        |
| <b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>                              | <b>14</b> |
| Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....                                | 14        |
| Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....                                        | 15        |
| Pasul 3 – Analiza cererii.....                                                     | 15        |
| Pasul 4 – Analiza ofertei.....                                                     | 16        |
| Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....                       | 16        |
| Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....                | 17        |
| <b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>                                            | <b>18</b> |
| 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....                                       | 18        |
| <b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....</b>                                   | <b>19</b> |
| 5.1. TEHNICA REZIDUALĂ.....                                                        | 20        |
| 5.2. ALTE METODE ALTERNATIVE.....                                                  | 20        |
| 5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI.....                                                       | 21        |
| <b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.....</b> | <b>22</b> |
| <b>CAPITOLUL VII – ANEXE.....</b>                                                  | <b>23</b> |
| 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI.....                                                  | 30        |
| 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT.....                                           | 39        |
| 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT.....                                                     | 40        |
| 7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....                | 41        |



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este cedarea în folosință a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie

**Obiectul evaluării** este o proprietate imobiliară aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanților Nr. FN Lot 1, Jud. Constanța, nc 107484, CP 905350 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 110 mp.**

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea cedării folosinței imobilului analizat.

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 capitalizarea venitului: capitalizarea directă/ Metoda reziduală 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 menționată sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valori ale terenurilor din zone adiacente.

Astfel, valoarea pentru cedare folosinței în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 110 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanților Nr. FN Lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, este:

| Valoare taxă pentru teren cu suprafața de 110 mp<br>Utilizare parcare cf HCL 154/30.06.2026 cu ANEXA |               |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Valoare taxă                                                                                         | 1.704 Euro/an | 142 Euro/lună |
|                                                                                                      | 8.935 Ron/an  | 745 Ron/lună  |
| Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 14.08.2028 – 5,2436 Ron/Euro                 |               |               |
| Valorile nu includ TVA                                                                               |               |               |

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

**Clientul** lucrării este Primăria Orașului Eforie.

**Utilizatorul desemnat** al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este cedarea folosinței unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanților Nr. FN Lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 110 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanților Nr. FN Lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 110 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

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**

### **Abordări în evaluare**

#### **10. Introducere**

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

abordările principale utilizate în evaluare: (a) abordarea prin piață, (b) abordarea prin venit și (c) abordarea prin cost.

Obs

Conform termenilor de referință agreeți cu Beneficiarul / Primăria Eforie s-a avut în vedere utilizarea amplasamentului ca și parcare.

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

### 70. Abordarea prin piață

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

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

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

Prin vânzare, proprietarul da cumpărătorului dreptul deplin asupra posesiei, în speță dreptul absolut adică cedarea acesuia.

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

**Data întocmirii raportului de evaluare:** 17.08.2026.

**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 17.02.20256.

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

**Cursul de schimb B.N.R.** valabil la data de 134.07.2026: 1 Euro = 5,2436 lei

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

Curs valutar (exprimat în RON) comunicat în data de 14 august 2026

| Simbol                                                                                  | Denumire | 14.08.2026     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| EUR  | Euro     | 5.2436 +0.0001 |

<https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr>

## 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 evaluate:

- HCL 154/30.06.2026 emisă de CL Eforie
- acte cf 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 cc cu destinația parcare.

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

## 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost realizată având în vedere prevederile HCL emis de Primăria Eforie, anexata.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții – destinația parcare. 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 guvernare (ESG) în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și influențează evaluarea atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă.

#### 1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

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

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

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

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

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

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR Dr. Ing. Dogărescu George

#### 1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren – teren intravilan cu suprafața de 110 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, având condiționalități cf HCL anexat Art.1, conform acte puse la dispoziție.

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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



renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să îndeplinească nevoile turistilor.

#### **ISTORIC**

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, prima unitate de cazare din zonă, denumită Hotel Movila

(actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajează Baile Movila. În acest fel a luat naștere stațiunea Movila-Techirghiol. Începând cu anul 1920 în zona sunt construite numeroase vile, reședințe și case de vacanță ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în anul 1933 stațiunea Eforie a aparținut de localitatea Techirghiol.

### PLAJA

Stațiunea Eforie Nord se bucură de o deschidere largă către mare și o faleză a cărei înălțime atinge și 30 de metri. Plaja stațiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar lățimea sa variază între 20 și 191 de metri. În zona de nord a plajei se înalță faleza, cunoscută ca un loc perfect de promenadă. Legătura dintre faleză și plajă este făcută prin intermediul unor scări. În partea sudică a stațiunii plaja este mai lată și accesul se face direct. Pe toată întinderea plajei intrarea în apă se face lin, iar nisipul are o granulație mai mare decât cel din Mamaia și Constanța. O parte din plajă este amenajată cu sezlonguri, umbrele și beach baruri.

### CAZARE ȘI MASA

Stațiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile în stațiune sunt oferite de vile și pensiuni turistice. În ultimii ani, stațiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se învârtă în jurul cifre de 19 de mii.

Majoritatea hotelurilor incluse în circuitul turistic sunt construite în perioada comunistă, iar câteva au fost renovate și reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Stațiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt în număr de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad și Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unități de categoria 3 și 2 stele, ceea ce face ca stațiunea să fie una ușor accesibilă. Vilele și pensiunile din stațiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea oferă facilități și condiții de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorită faptului că stațiunea aparține orașului Eforie mai există și spațiile de cazare oferite de particulari, care însă nu oferă același confort și servicii. În ceea ce privește masa, pe lângă restaurantele care aparțin hotelurilor, în Eforie Nord sunt deschise în timpul sezonului estival numeroase terase și restaurante cu autoservire, pizzerii și patiserii unde puteți găsi preparate pentru toate gusturile și pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant și Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



### BAZE DE TRATAMENT

În stațiunea Eforie Nord vă puteți bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zonei în cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament funcționează pe tot timpul anului și tratează afecțiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburări de circulație, afecțiuni dermatologice, obezitate, afecțiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de întreținere și tratamente de înfrumusețare, folosind produse profesionale renumite. Două dintre cele mai moderne baze de tratament ale stațiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, și clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA îmbină cu succes factorii naturali, specifici stațiunii (aer puternic ionizat, apă sărată și namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctură, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia și electroterapie, diverse

tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite în urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magentoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

#### DISTRACȚIE SI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau în valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. În statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. În statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat în centru cat si în zona falezei. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de îmbracaminte si incaltaminte

#### 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este considerata mediană de nord în loc. Eforie Nord, într-o zona preponderent turistică/comercială, în imediata apropiere a falezei. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** din alee acces.

Pe străzile din zonă traficul rutier este de nivel scazut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; însa în sezonul estival, în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mai ridicat.

**În zonă sunt amplasate:** preponderent imobile turistice/comerciale ce isi desfasoara activitatea preponderent în sezonul estival.

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent turistice/comerciale.

**Avantajele zonei** sunt distanța mică față de obiectivele principale ale orașului, și situarea în imediata apropiere a falezei

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 mediană de nord a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la alee de acces.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel scazut în extrasezon, și de nivel mai ridicat în perioada sezonului estival.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este în principal turistică/comercială.

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

Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită **teren intravilan cu suprafața de 110 mp** - din Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică ușor neregulată și are deschidere la alea de acces.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană mediană de nord, în proximitatea falezei, a loc. Eforie Nord, zonă preponderent turistică/comercială.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană de nord a loc. Eforie Nord, cu drumuri de acces asfaltate. În zonă se află preponderent proprietăți turistice/comerciale.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică ușor neregulată, poluare scăzută în extrasezon, ridicată pe perioada sezonului estival.
- Pe teren există amenajări / asfalt .

## 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: v anexe.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Nord 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:

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

#### Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau cea mai bună utilizare, când factorii de producție (considerați de regulă terenul, capitalul, munca și managementul), sunt în echilibru relativ.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip – teren intravilan, categoria de folosință CC.

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a orașului, într-o zonă mixtă rezidențială și turistică/comercială, cu un ambient specific și civilizat, în apropierea DN.

## Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie Nord 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 cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

## Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

| Informații relevante privind terenul subiect al evaluării |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Subiect</b>                                            | Teren intravilan - categoria de folosință CC                     |
| <b>Client și utilizator</b>                               | Primăria Orașului Eforie                                         |
| <b>Scop evaluare</b>                                      | cedare folosință                                                 |
| <b>Drept de proprietate transmis</b>                      | deplin                                                           |
| <b>Restricții de utilizare</b>                            | Cf CU                                                            |
| <b>Condiții de finanțare</b>                              | numerar                                                          |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                | nepărtinitoare                                                   |
| <b>Adresa</b>                                             | Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanți în lot 1               |
| <b>Amplasare</b>                                          | Eforie Nord                                                      |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                     | 110 mp                                                           |
| <b>Destinația</b>                                         | Parcare / cf HCL                                                 |
| <b>Topografia</b>                                         | plan                                                             |
| <b>Forma</b>                                              | Usor neregulată                                                  |
| <b>Utilități</b>                                          | utilități la limită                                              |
| <b>Acces</b>                                              | Accesul se realizează din alee acces                             |
| <b>Deschidere</b>                                         | Deschiderea lotului la alee : cf plan anexat                     |
| <b>Situația actuală a terenului</b>                       | Teren intravilan, situat în zona mediana nord pe partea cu marea |
| <b>Indicatori urbanistici</b>                             | Cf CU/HCL/RLU                                                    |
| <b>Vecinătăți</b>                                         | Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe                  |

#### **Pasul 4 – Analiza ofertei**

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

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

Oferta este foarte mică, existând terenuri libere în zona analizată, lângă sau în apropierea terenurilor construite, ori în comunele învecinate.

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

#### **Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://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 400 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 oferta sensibil mai mică decât cererea; piața aparține vânzătorilor.

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

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 3-6 luni.

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului. Analiza CMBU reprezintă o secțiune a raportului de evaluare, conform cerințelor de evaluare a proprietății imobiliare. Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție). Analiza CMBU pentru teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 100 mp situat în intravilanul Loc. Alee acces str Dorobanților fn lot 1, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări s-a avut în vedere:

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – conform HCL. Nr. 154/2026: parcare.**

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Evaluarea parcelelor dintr-un lot de teren reprezintă o sarcină obișnuită pentru evaluatorii de proprietăți imobiliare, în timp ce analiza dezvoltării unei parcele este o procedură complexă. Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

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

### 5.1. TEHNICA REZIDUALĂ

#### ➤ 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.

Având în vedere cele menționate anterior (cap 5 al. 3), metoda de evaluare utilizată a fost aceasta.

### 5.2. ALTE METODE ALTERNATIVE

- Extracția de pe piață
- Alocarea (proporția)
- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

Dat fiind condiționalitățile impuse acestui teren (destinația data prin CF) și lipsa datelor necesare, aceste tehnici nu au fost aplicate.

#### **Mențiuni – ipoteze speciale**

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza utilizării “parcare”.

**Art. 1. Se aprobă oportunitatea închirierii prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, alea Belona Vraja Marii, în suprafață de 2250 mp, cu destinația de parcare.**

Raționamentul evaluatorului a necesitat aplicarea legislației în vigoare la data întocmirii raportului la propunerile cuprinse în HCL și încadrarea acestora în forma unui studiu de fezabilitate / oportunitate care să pună de acord propunerile aprobate cu legislația de proiectare și dimensionare a elementelor de construcții ale investiției preconizate.

Legislația aplicabilă studiată este următoarea:

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| M.Of. nr. 505 / 15.07.2011 | Legea nr. 287/2009 Codul civil din 17 iulie 2009 (republicat)              |
| M.Of. nr. 247 / 10.04.2015 | Legea nr. 34/2010 Codul de procedură civilă din 1 iulie 2010 (republicat)  |
| M.Of. nr. 628 / 02.09.2011 | Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor |

\* \* \*

|                              |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Standardele de evaluare a bunurilor editate de ANEVAR – valabile începând cu data de 01.01.2018                                                                                                                  |
| M.Of. nr. 373 / 10.07.2001   | LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul                                                                                                                                      |
| M.Of. nr. 856/27.11.2002     | HOTĂRÂRE nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (cu modificările ulterioare)                                                                                               |
| M.Of. nr. 933 / 13.10.2004   | LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (cu modificările ulterioare)                                                                                |
| M.Of. nr. 797 bis/23.11.2009 | Ordinul nr. 839 din 12.10.2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții |
| M.Of. nr. 746 / 18.09.2017   | Ordinul nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea "NORME TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor"                                                             |

Legea 207/2006 actualizata care prevede prezenta ISU la receptia parcarilor cu mai mult de 100 locuri.

Strategia de dezvoltare teritorială a României (SDTR - <http://www.sdtr.ro/>) este rezultatul unui demers amplu de planificare strategică care transpune în plan teritorial obiectivele și direcțiile de dezvoltare ale României pentru orizontul de timp 2035.

Scopul documentului strategic este de a asigura un cadru integrat de planificare strategică care să orienteze procesele de dezvoltare a teritoriului național. Misiunea acestuia este de a asigura o dezvoltare policentrică și un echilibru între nevoia de dezvoltare și avantajele competitive ale teritoriului național în context european și global.

Evaluarea accesibilității turistice potențiale a orașelor mici din România a clasificat localitățile în 5 categorii, făcând și o ierarhizare a localităților funcție de aceste criterii:

- orașe mici bine conectate la infrastructura tehnică generală, având resurse turistice importante, dar lipsite de o infrastructură turistică adecvată (o parte din stațiunile turistice cu tradiție, dar cu structuri de cazare nemodernizate: Târgu Ocna, Techirghiol, Geoagiu, Buziaș);
- orașe mici cu vestigii istorice și obiective culturale, dar cu accesibilitate redusă de transport și dotări turistice necorespunzătoare (Ocna Mureș, Oravița, Murfatlar, Sulina);
- stațiuni turistice urbane recunoscute (Sinaia, Predeal, Bușteni);
- stațiuni balneo-climaterice: Călimănești-Căciulata, Băile Olănești;
- stațiuni balneare: Băile Govora;
- orașe mici, cele mai avantajate din punct de vedere al dezvoltării turistice (Sinaia, Predeal, Băile Herculane, Călimănești, **Eforie**);
- orașe mici deprivate din punct de vedere al accesibilității turistice potențiale.

**Ipotezele** care au stat la baza estimării valorilor din prezentul studiu sunt următoarele:

- Propunere amenajare/utilizare parcare, conform HCL/CU

De asemenea avizele de principiu pentru utilități pot schimba locul și/sau condițiile de branșare sau racordare la rețelele existente, studiile topo și geotehnic pot schimba estimările făcute – toate acestea conducând la modificarea valorilor estimate inițial.

*În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.*

<https://www.daibau.ro/preтури/asfalt>

<https://www.spy-shop.ro/automatizari/sisteme-de-parcare.html>

### 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat (vezi cap. IV).

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

Aplicând capitalizarea venitului: Capitalizarea directă/Metoda reziduală, am obținut următoarele valori, prezentate în tabelul de mai jos.

### Observatii:

-Având în vedere caracteristicile bunului analizat, datele de intrare/termenii de referință, destinația acestuia și analizând sub toate aspectele valoarea estimată în funcție de abordarea utilizată rezultă că în situația de față tehnica capitalizării venitului este cea mai adecvată scopului evaluării proprietății de care ne ocupăm.

**Rezultatele** estimării prin tehnica capitalizării venitului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată a Orș Eforie Nord.

La data evaluării, valoarea taxei – în opinia evaluatorului – pentru proprietatea evaluată este:

| Valoare taxă pentru teren cu suprafața de 110 mp<br>Utilizare parcare cf HCL 154/30.06.2026 cu ANEXA |               |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Valoare taxă                                                                                         | 1.704 Euro/an | 142 Euro/lună |
|                                                                                                      | 8.935 Ron/an  | 745 Ron/lună  |
| Curs valutar valabil la data de referinta a raportului, 14.08.2028 – 5,2436 Ron/Euro                 |               |               |
| Valorile nu includ TVA                                                                               |               |               |

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



## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda rezidual

#### TEHNICA REZIDUALĂ PENTRU TERENUL ANALIZAT

SUPRAFATA TEREN

110

|                                                      | PARCARE |
|------------------------------------------------------|---------|
| Venit brut potențial anual                           |         |
| nr locuri de parcare                                 | 5       |
| pret euro/ parcare/zi (Mediu)                        | 8       |
| venit brut zilnic                                    | 40      |
| venit anual (iunie- septembrie 184 zile)             | 7.360   |
| minus pierdere din neocupare și neîncasare a chiriei | 3.680   |
| Venit brut efectiv anual                             | 5.436   |
| Cheltuieli de exploatare anuale                      |         |
| – Management 5%                                      | 272     |
| – Mentenanta 3,75%                                   | 186     |
| – întreținere și reparații                           | 140     |
| – curățenie                                          | 976     |
| Total cheltuieli de exploatare anuale                | 1.574   |
| Venit net anual din exploatare                       | 3.862   |
| Valoare Proprietate - rata capitalizare 8%           | 48.279  |
| Cheltuieli de construcție                            |         |
| parcare pe sup totală de 110 mp                      | 2.750   |
| Amenajare dotari                                     | 3.000   |
| Venit net alocabil construcției @ capitalizare 8%    | 460     |
| Venit net rezidual al terenului @ capitalizare 8%    | 3.402   |
| Valoarea terenului (euro)                            | 42.529  |

|                                       |   |   |     |      |                    |
|---------------------------------------|---|---|-----|------|--------------------|
| <b>Valoare totală teren (rotund):</b> |   |   |     |      | <b>EUR 42.500</b>  |
|                                       |   |   |     |      | <b>RON 211.276</b> |
| mai                                   | 5 | 8 | 31  | 0,2  | 248                |
| iunie                                 | 5 | 8 | 30  | 0,5  | 600                |
| iulie                                 | 5 | 8 | 31  | 1    | 1240               |
| august                                | 5 | 8 | 31  | 1    | 1240               |
| septembrie                            | 5 | 8 | 30  | 0,35 | 420                |
| octombrie                             | 5 | 8 | 31  | 0,2  | 248                |
| noiembrie- aprilie                    | 5 | 8 | 180 | 0,2  | 1440               |
|                                       |   |   |     |      | 5436               |

| teren liber                | teren liber utilizabil datorită geometriei | coef dest parcare | 5 pt parcare |
|----------------------------|--------------------------------------------|-------------------|--------------|
| 110                        | 100                                        | 0,8               | 80           |
|                            |                                            |                   |              |
| Suprafata teren pt parcare | Min necesar loc parcare (2,75*5,5=15)      | Locuri parcare    |              |
| 80                         | 15                                         | 5                 |              |

**LEGISLAȚIE SPECIFICĂ:**

37

**Secțiunea 6 Parcaje****IV.6.1. Prevederi generale**

- (1) În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător.
- (2) Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea.
- (3) Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.
- (4) În construcții destinate îngrijirii sănătății, comerțului, recreării și divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap.

**IV.6.2. Parcarea autoturismelor**

- (1) Dimensiunea locului de parcare rezervat persoanelor care se deplasează în fotoliu rulant este de 3.70 x 5.40 m.
- (2) Locurile de parcare se vor amplasa în pachete de câte două locuri, un loc de parcare având dimensiunile de 2.50 x 5.40 m pentru autovehicul și va fi prevăzută o bandă cu lățimea de 1.20 m între cele două locuri pentru a asigura transferul și circulația persoanei care se deplasează în fotoliu rulant.
- (3) Atunci când numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap este impar, unul dintre locuri va avea benzi cu lățimea de 1.20 m pe ambele laturi.
- (4) Locurile de parcare pentru persoane cu handicap vor avea desenat marcajul consacrat – persoană în fotoliu rulant, pe carosabil, precum și un panou de informare cuprinzând însemnul P pentru parcare și însemnul consacrat – persoană în fotoliu rulant. Panoul de informare va fi poziționat astfel încât să nu constituie pericol de accidentare. (vezi Anexa B – Semnalistică)
- (5) Banda de circulație dintre cele două locuri de parcare va avea un marcaj de atenționare cu linii diagonale.
- (6) Parcarea se poate face:
  - a. pe o direcție perpendiculară față de carosabil;
  - b. paralel cu carosabilul;
  - c. la un unghi de 30° față de carosabil;
  - d. la un unghi de 60° față de carosabil.
- (7) Dacă parcarea se face la trotuar este necesară prevederea unei rampe de acces între carosabil și trotuar, a cărei conformare va respecta prevederile enunțate la Cap. IV, Secțiunea 3.
- (8) În cazul parcarii pe direcție perpendiculară față de carosabil, atunci când parcarea se face cu portbagajul mașinii către o circulație pietonală aflată la același nivel cu carosabilul, lungimea locului de parcare poate fi de 5.00 m.
- (9) În cazul parcarii paralele cu carosabilul, coborârea din vehicul se va face numai către o zonă pietonală protejată, aflată la nivelul carosabilului.

38

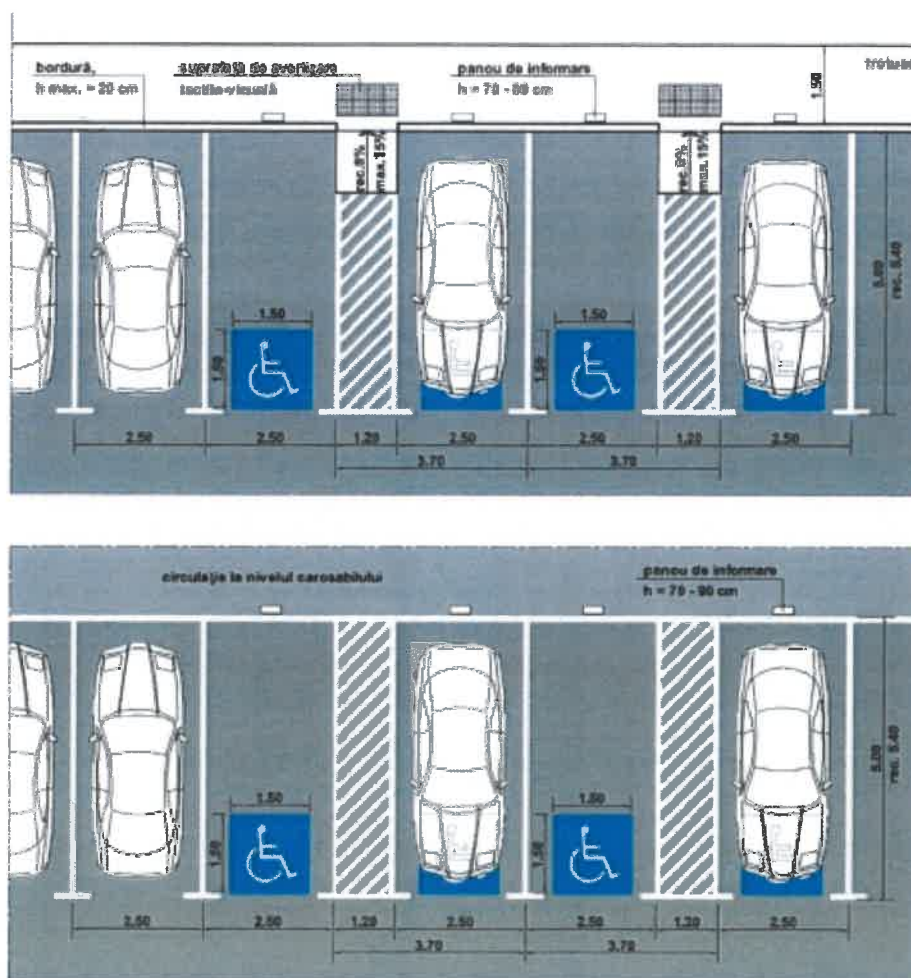


Fig. IV.18. - Parcare pe o direcție perpendiculară față de carosabil

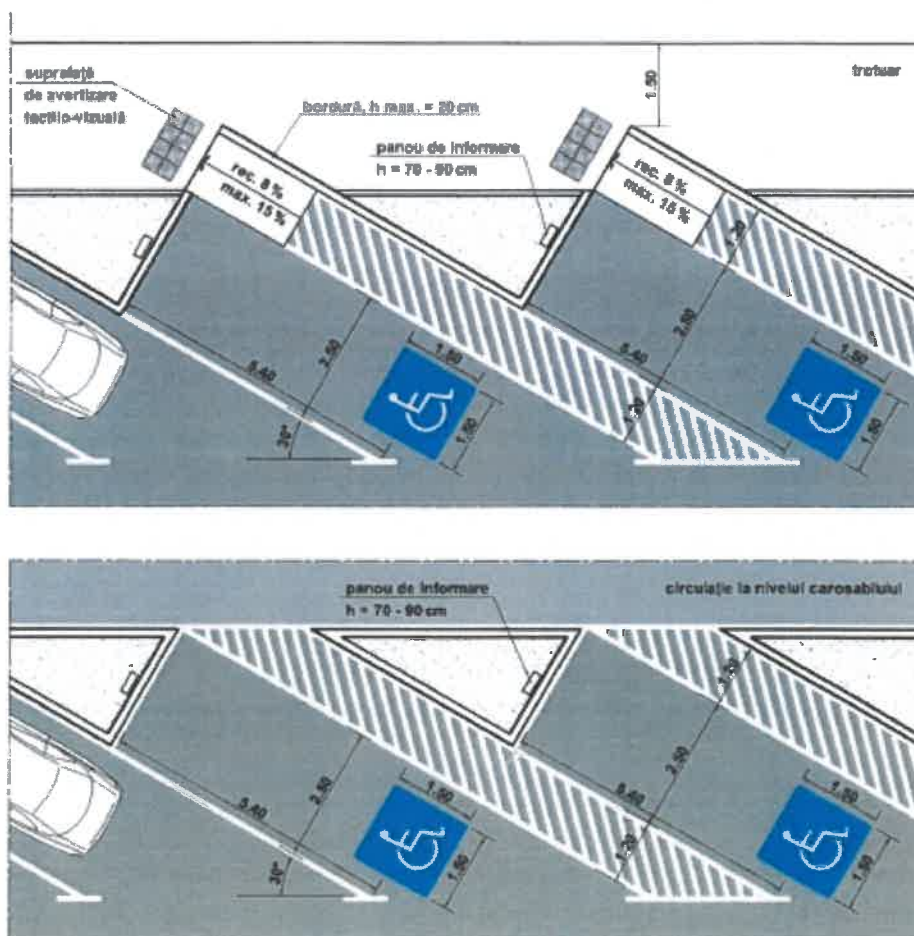


Fig. IV.19. - Parcare la un unghi de 30° față de carosabil



#### IV.6.3. Parcaje subterane – prevederi suplimentare

- (1) Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate la primul nivel subteran de parcare față de nivelul de referință, în imediata vecinătate a ieșirii din parcare (către clădire sau către un spațiu exterior).
- (2) Se va asigura protecția circulației pietonale a utilizatorilor acestor locuri de parcare către zona de acces.
- (3) Deplasarea din parcare către accesul principal se poate realiza și cu ajutorul unor echipamente mecanice – ascensoare, rampe.
- (4) Panoul de acționare al echipamentelor pentru realizarea plății trebuie prevăzut la o înălțime cuprinsă între 80 cm și 1.00 m și amplasat de-a lungul unei căi de acces accesibile.

#### *Secțiunea 7 Ghidaje pentru orientare și alte sisteme de informare*

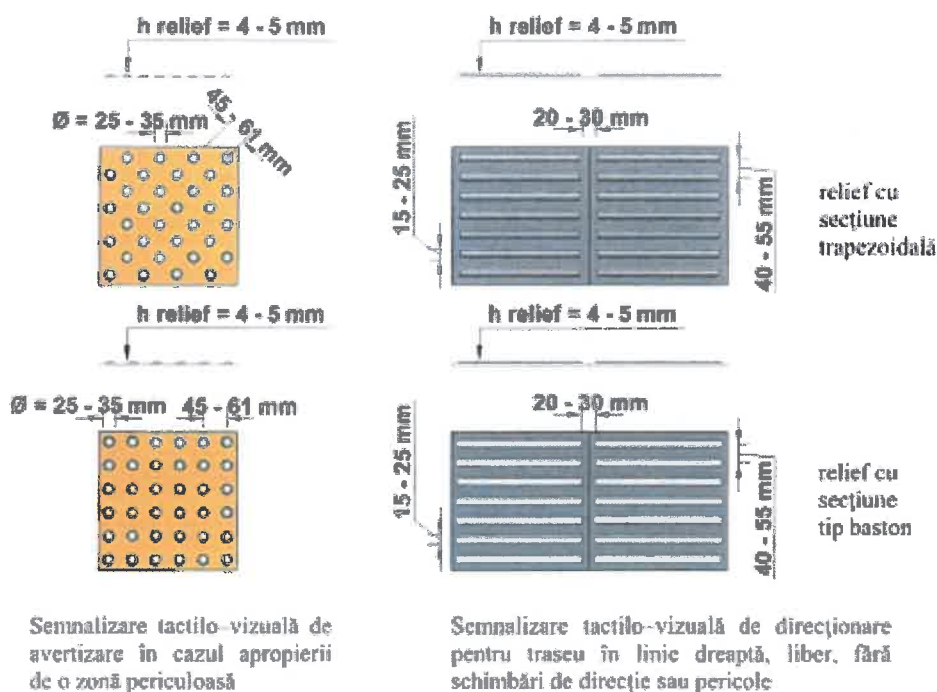
##### IV.7.1. Prevederi generale

- (1) În spații urbane complexe este necesară prevederea informațiilor vizuale, tactile și auditive pentru a asigura orientarea.
- (2) Orientarea poate fi facilitată prin diferențieri acustice, de materiale, de intensitate a luminii, de culoare.
- (3) Amplasarea intrărilor principale trebuie semnalizată în mod special.
- (4) Sistemele suplimentare precum intensitatea mai mare a luminii, contrastul sau informațiile tactile vor fi prevăzute în zonele de intersecție sau schimbare a direcției pentru a facilita orientarea.
- (5) Pentru persoanele cu deficiențe de vedere, dar care percep lumina, traseele de deplasare trebuie să fie mai intens luminate față de restul spațiului înconjurător.
- (6) Obiectele care produc zgomot, precum „tic-tac”-ul ritmic al ceasornicului, pot constitui o bună informație pentru orientarea persoanelor nevăzătoare. Persoanele care prezintă simultan mai multe tipuri de handicap – vedere/auz sau persoanele în vârstă cu probleme de dezorientare pot să beneficieze în mod particular de aceste elemente.

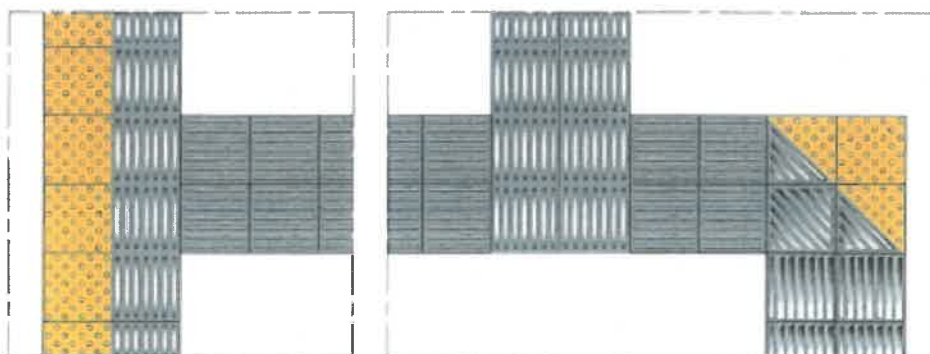
##### IV.7.2. Suprafețe tactilo-vizuale

- (1) În spații deschise, persoanele nevăzătoare au nevoie de o cale de deplasare tactilă sau o linie de ghidare tactilă pentru a se putea deplasa.
- (2) Suprafețele indicatoare tactilo-vizuale sunt elemente de pavaj sau pentru pardoseli, profilate care permit persoanelor care utilizează bastonul alb și sensibilitatea la călcare sau identificarea vizuală să obțină informații despre un anumit traseu sau despre prezența unui eventual pericol.

42



(3) Atunci când pe parcursul traseelor apare pericolul accidentării din cauza diferenței de nivel (trepte, ascensoare, trotuare rulante etc.) trebuie prevăzute suprafețe de avertizare tactilo-vizuale cu amprentă specifică de culoare galbenă.



Exemple de compunere a traseelor accesibile cu ajutorul semnalizărilor tactilo-vizuale

<https://adevarul.ro/stiri-locale/constantia/cat-va-costa-in-aceasta-vara-un-loc-de-parcare-in-2265797.html>

Tariful în Zona 0 este de 4 lei pe oră. Pentru o zi întreagă se plătesc 30 de lei, iar pentru șapte zile, 100 de lei.

## 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI

| Nr Crt. | Zona                                                       | Suprafața | Preț (€) | Preț/ mp | Site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------|-----------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2       | Eforie Nord, central                                       | 310       | 125.000  | 403      | <a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constantia/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;harta=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constantia/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;harta=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108</a> |
| 4       | Eforie Nord – zona Hotel Coral, nc 101026                  | 1.055     | 395.000  | 374      | <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html</a>                                                                                                                                                           |
| 5       | Eforie Nord, zona statia Petrom intre Republicii si Traian | 1875      | 563.000  | 300      | <a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imo-biliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imo-biliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html</a>                                                                 |

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6> - 264 euro/mp



**OnlineRealEstate S.R.L.**  
Agenție  
0725 717 757

Număr\*

E-mail\*

+40 | Număr de telefon\*

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

### Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

**195 000 €**

264 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:  
5.737 RON /luna

Avans:  
144.788 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

### Prezentare generală

Suprafață **740 m²**

Locație **urbana**

Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip teren [Cere informații](#)

Dimensiuni [Cere informații](#)

Tip vânzător **agenție**

### Descriere

Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare, la 2 minute de centrul stațiunii, deschidere 20m, toate utilitățile, ideal construcție bloc locuințe, pensiune, hotel!

COMISION AGENTIE 2%

Vizionarea se face în urma semnării unui contract de vizionare !

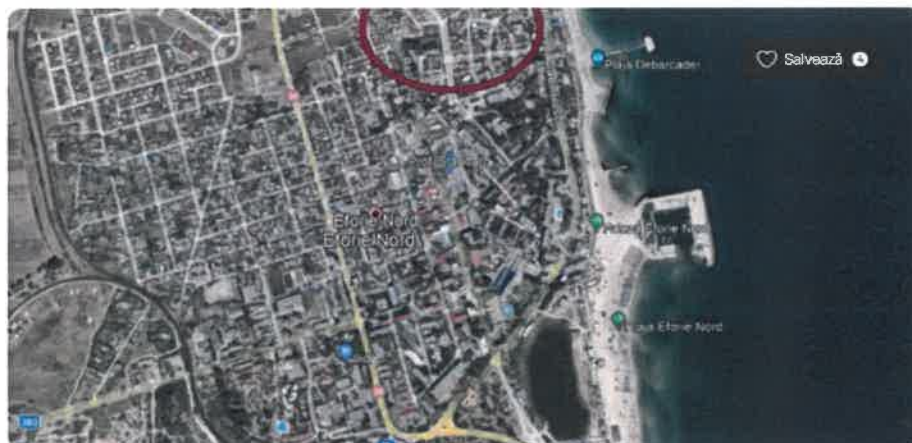


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&hartă=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 403 euro/mp

**Constanța - Eforie Nord - teren intravilan 310mp**

**125.000 €**

Eforie-Nord, zona Central - Vezi hartă



Ascunde anunț Raportează anunț

**DAN**  
agent imobiliar  
CITY GROUP INTERMED



**0786 258 183**

Apelază acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Vezi hartă

## Descriere

Constanța - Eforie Nord - teren intravilan 310mp, la 300m de mare, toate utilitățile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 2. (P10525-Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI ÎN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE!!!

## Specificații

ID Anunț: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren: **310 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **11 m**

Nr. fronturi: **1**

**UTILITĂȚI** **ALTE DETALII ZONĂ**

Apa Amenajare străzi: asfaltate  
Canalizare Mijloace de transport  
Caz Iluminat stradal  
Curent

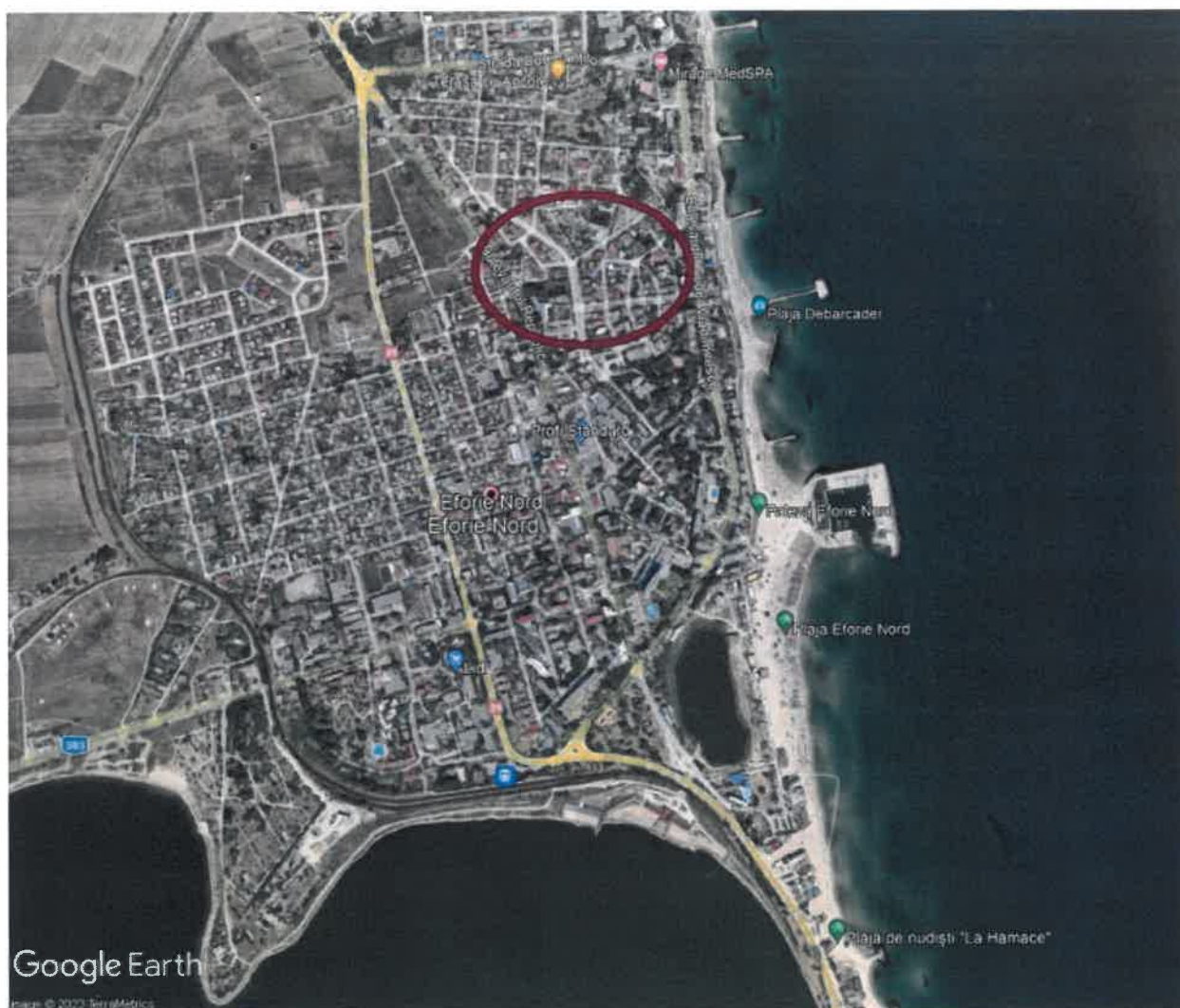
**ALTE CARACTERISTICI**

Oportunitate de investiție

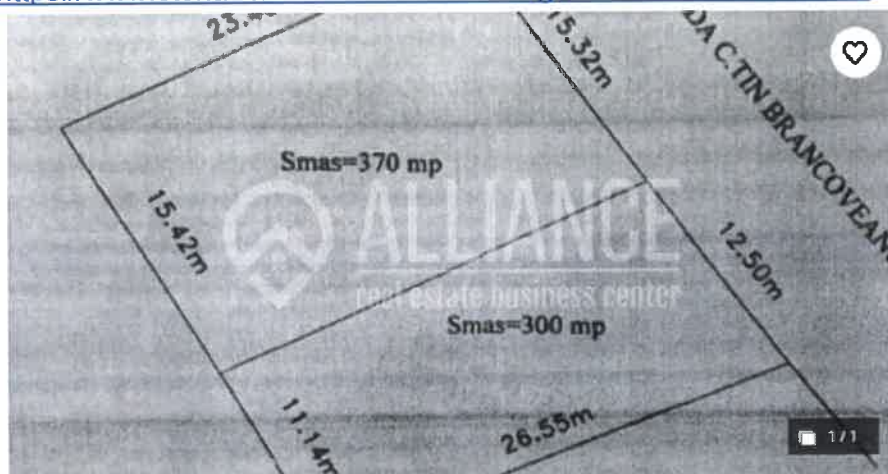
**DESTINAȚIE**

**ALTE DETALII PREȚ**

rezidențial  
de vacanță Comision: 2%



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx> - 203 euro/mp



Marius Baciu  
Agenție  
0723 609 949

Nume\*

E-mail\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

## TEREN ZONA GRAND EFORIE NORD

Eforie, Constanta

**75 000 €**

203 €/m²

[Propune un preț](#)

Trimite mesajul

Rata estimată:  
2.206 RON /luna

Avans:  
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de  
credite

Raportează

## Prezentare generală

|                       |                                 |              |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Suprafață             | 370 m²                          | Tip teren    | intravilan                      |
| Locație               | <a href="#">Cere informații</a> | Dimensiuni   | <a href="#">Cere informații</a> |
| Vizionare la distanță | <a href="#">Cere informații</a> | Tip vânzător | agenție                         |

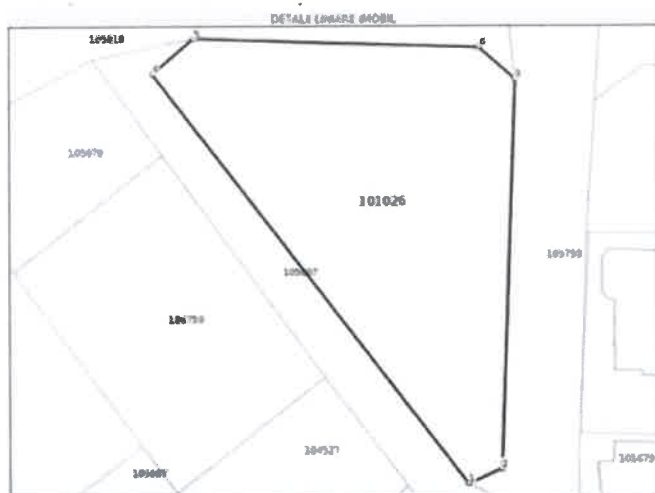
## Descriere

Teren în suprafața de 370 mp. cu deschidere de 15.30 m între Stația Peco și Sanatoriul Grand, ideal edificare casa de vacanță, rezidențial, pensiune, etc. Zona în plină dezvoltare cu acces către toate facilitățile oferite de stațiunea EFORIE NORD.

## Particularități

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| Gard      | nu                                          |
| Media     | gaz, electricitate, canalizare, apă curentă |
| Tip acces | asfaltat, pavat                             |

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html> - 374 euro/mp



| Date referitoare la teren |                     |            |                |       |         |          |                        |
|---------------------------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| Nr. Cn                    | Categorie folosință | Mod. teren | Suprafața (mp) | Tarie | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
| 1                         | curți construcții   | DA         | 1.055          | -     | ○ ○ ○   | -        | -                      |

PRIVAT ⓘ



Iancu

Pe OLX din Iulie 2022

Activ pe 23 mai 2023

☎ 072 230 5661

Trimite mesaj

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 17 mai 2023



# Teren 1055mp, cu front stradal 77m, la 10min mers până la plajă

## 395 000 €

Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 055 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Regim Economic

- Folosire actuala a terenului: curți construcții
- Destinație prin plan urbanism: case de vacanță, locuințe și dotări aferente
- Zone protejate: Nu

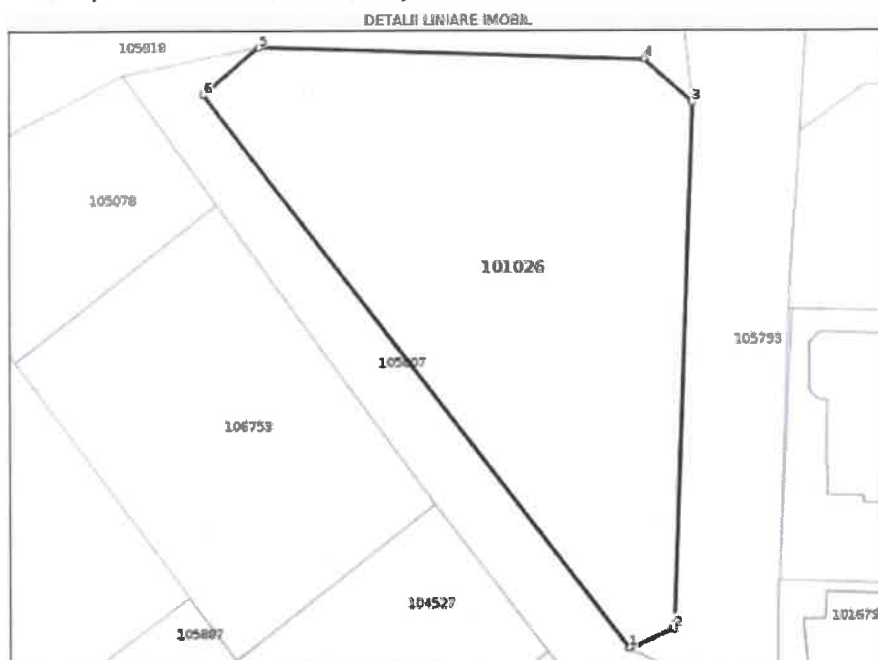
Regim Tehnic

- POT: propus 60%, max reg. 60%
- CUT: propus 3, max reg. 2
- Suprafață: 1055m
- Front stradal: 77m
- Rețele de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaze
- Regim înălțime: P+3E

ID: 241603429

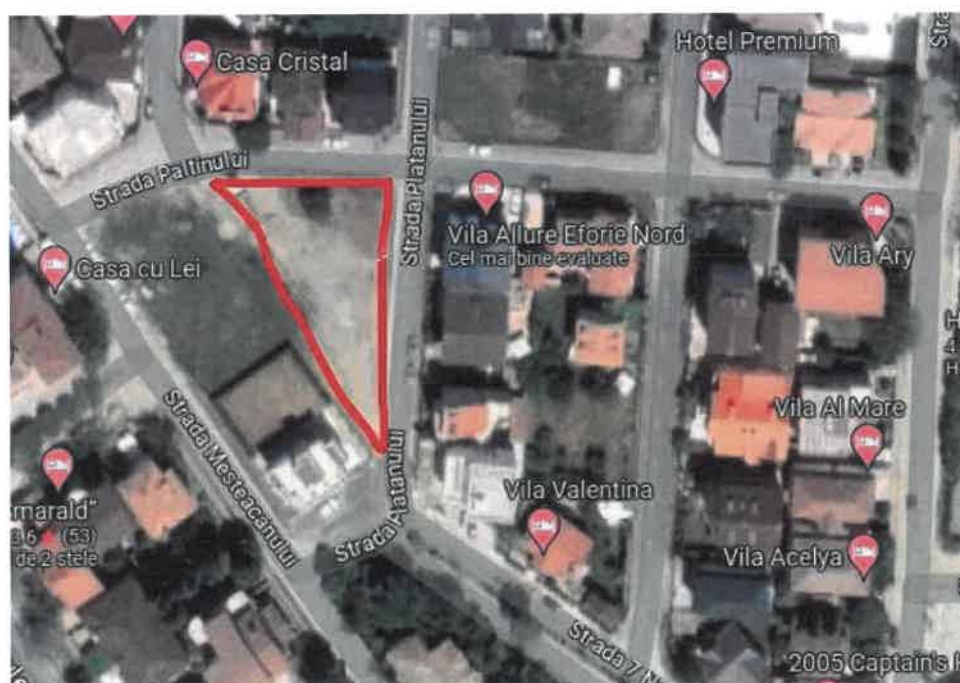
Vizualizări: 56

🚩 Raportează



**Date referitoare la teren**

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curți construite    | DA         | 1.055          | -     | -       | -        |                        |



[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm_source=oferte360.ro) - 300 euro/mp

Teren intravilan 1875m

**563 000 EUR negociabil**

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

Valabil din 21.05.2023 12:48:38

#### Specificatii

|                     |                             |                    |                              |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------------|
| Suprafata terenului | 1875,0 m <sup>2</sup>       | Front strada       | 35                           |
| Numar fronturi      | 1                           | Destinatie         | Comercial, De vacanta,...    |
| +                   |                             |                    |                              |
| Amenajare strazi    | Iluminat strada, Pieleuile  | Utilitati generale | Apa, Canalizare, Curent, Gaz |
| Alte caracteristici | Acces auto, Oportunitati .. |                    |                              |
| +                   |                             |                    |                              |

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Salvează ca favorit](#)

#### Descriere

Proprietar vand teren situat in intravilanul orasului Eforie Nord, zona statiei Petrom, intre str.Republicii si str.Traian.

Terenul este liber si beneficiaza de toate utilitatile.

Se preteaza pentru bloc sau hotel.

POT=40%, iar pentru locuinte cu dotari la parter=50%, CUT=0,8

Dimensiunea terenului 35/51

Regim inaltime P+3

Pretul este usor negociabil.

Nu deranjati inutil.

Tel.: 0721.246.111

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html> - 225 euro/mp



Murtaza Negivetin  
Agenție  
0752 102 222

Nume\*

E-mail\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

### teren de vanzare in Eforie Nord

Eforie, Constanta

**135 000 €**

225 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:  
3.972 RON /luna

Avans:  
100.238 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

## Prezentare generală

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Suprafață             | <b>600 m²</b>                   |
| Locație               | <b>urbana</b>                   |
| Vizionare la distanță | <a href="#">Cere informații</a> |

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Tip teren    | <a href="#">Cere informații</a> |
| Dimensiuni   | <a href="#">Cere informații</a> |
| Tip vânzător | <b>agenție</b>                  |

## Descriere

COD VT 1D Agentia Euroempire Imobiliare vă propune spre vânzare un teren intravilan constructibil în suprafață de 600 mp, în stațiunea Eforie Nord zona Steaua de Mare având o deschidere de 24 ml, Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case/vile/pensiuni în continuă dezvoltare. Utilitățile se afla la limita lotului. Conform certificatului de urbanism coeficientii sunt urmatorii: Procent de ocupare 45%;Regim de inaltime P+3E ,cadastru si intabulare pret 135000 euro\*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei  
Vizionarile se fac in baza unui Contract de vizionare

## Particularități

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Gard        | <b>nu</b>       |
| Media       | fără informații |
| Tip acces   | fără informații |
| Imprejurimi | fără informații |

#### 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:



#### 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT:

01 – Teren intravilan cu suprafața de 110mp/422mp



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



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

**HOTĂRÂREA**  
**nr. 154 din 30.06.2026**

privind aprobarea încheierii unui act adițional la contractul de folosință nr. 05/02.04.2015

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- art. 7.2.16 din contractul de folosință 05/02.04.2015
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 13961/02.06.2026 pentru imobilul cu I.E. 107484;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 13965/02.06.2026 pentru imobilul cu I.E. 107486;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 335456/09.12.2025 pentru imobilul cu I.E. 107485;
- dosarul 17099/212/2025 deschis pentru rectificarea cartii funciare 107485;
- cererea nr. 32427/11.11.2025 depusa de Parsan Dumitru-Iulian și Parsan Georgeta;
- art. 333 alin. (8) lit. e din Codul Administrativ
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

**HOTĂRĂȘTE**

Art. 1. Se aproba încheierea unui act adițional la contractul de folosință nr. 05/02.04.2015 conform *Anexei*, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aproba rectificarea Cărții funciare nr. 107485 în sensul radierii sarcinii pentru imobilul cu I.E. 107485.

Art. 3. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru actualizarea taxei de folosință (taxa fixă) având în vedere investițiile făcute pe imobile identificate cu I.E. 107484 și I.E. 107486.

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 ...16..... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASĂMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

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



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

ANEXA la HCL nr. 154 / 30.06.2026

**ACT ADITIONAL NR. 1**

La contractul de folosinta a terenului nr. 05/02.04.2015

In baza Hotararii Consiliului Local nr. \_\_\_ din \_\_\_.2026 si a Hotararii Consiliului Local nr. \_\_\_ din \_\_\_.2026 contractul de folosinta a terenului nr. 05/02.04.2015 se modifica astfel:

Art. 1. Art. 1 din contractul de folosinta a terenului nr. 05/02.04.2015 va avea urmatorul cuprins:

Art. 2.1. Obiectul contractului este cedarea - preluarea în folosință a terenului care aparține domeniului privat al orașului situat în Eforie Nord, aleea Dorobanților, în suprafață totală de 301 mp compus din:

- teren în suprafață de 110 mp identificat cu I.E. 107484;
- teren în suprafață de 191 mp identificat cu I.E. 107486.

Art. 2. Art. 4.1 din contractul de folosinta a terenului nr. 05/02.04.2015 va avea urmatorul cuprins:

Art. 4.1. Taxa de folosință este de \_\_\_ EURO/an, așa cum rezulta din Hotărârea Consiliului Local nr. \_\_\_ din \_\_\_.2026 de \_\_\_ EURO/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de 301 mp.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3(trei) exemplare, unul pentru beneficiar si doua pentru proprietar .

PROPRIETAR,  
ORASUL EFORIE

PRIMAR  
SERBAN ROBERT-NICOLAE

BENEFICIAR,

BRIZA MARIU NEGRE S.R.L.

SECRETAR GENERAL  
PREOTEASA GABRIEL

SERVICIUL VENITURI, TAXE si IMPOZITE  
OPREA ALINA ELENA

SERVICIUL A.D.P.P.  
MANEA DANIEL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  




SECRETAR GENERAL  


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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107484 Eforie

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Nr. cerere                    | 139691 |
| Ziua                          | 02     |
| Luna                          | 06     |
| Anul                          | 2026   |
| Cod verificare<br>10021891187 |        |



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str ALEE ACCES DIN STR. DOROBANTILOR, Nr. FN, LOT 1

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referințe                     |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| A1      | 107484                       | 110             | Teren neîmprejmuit;<br>IMOBIL NEÎMPREJMUIT |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                   |                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 65233 / 03/05/2022                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 73, din 23/02/2022 emis de ORASUL EFORIE;                                         |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                      | Se înființează cartea funciara 107484 a imobilului cu numărul cadastral 107484 / UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105566 înscris în cartea funciara 105566; | A1        |
| Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;                                |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1                                                                                                                           | A1        |
|                                                                                                         | 1) ORAS EFORIE                                                                                                                                                                                   |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105566/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 46362 din 14/05/2015; |                                                                                                                                                                                                  |           |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini      |                                | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 65233 / 03/05/2022                                                                                      |                                |           |
| Act Administrativ nr. 05, din 02/04/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;                              |                                |           |
| C1                                                                                                      | Intabulare, drept de FOLOSINTA | A1        |
|                                                                                                         | 1) BRIZA MARII NEGRE SRL       |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105566/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 46362 din 14/05/2015; |                                |           |

Carte Funciară Nr. 107484 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

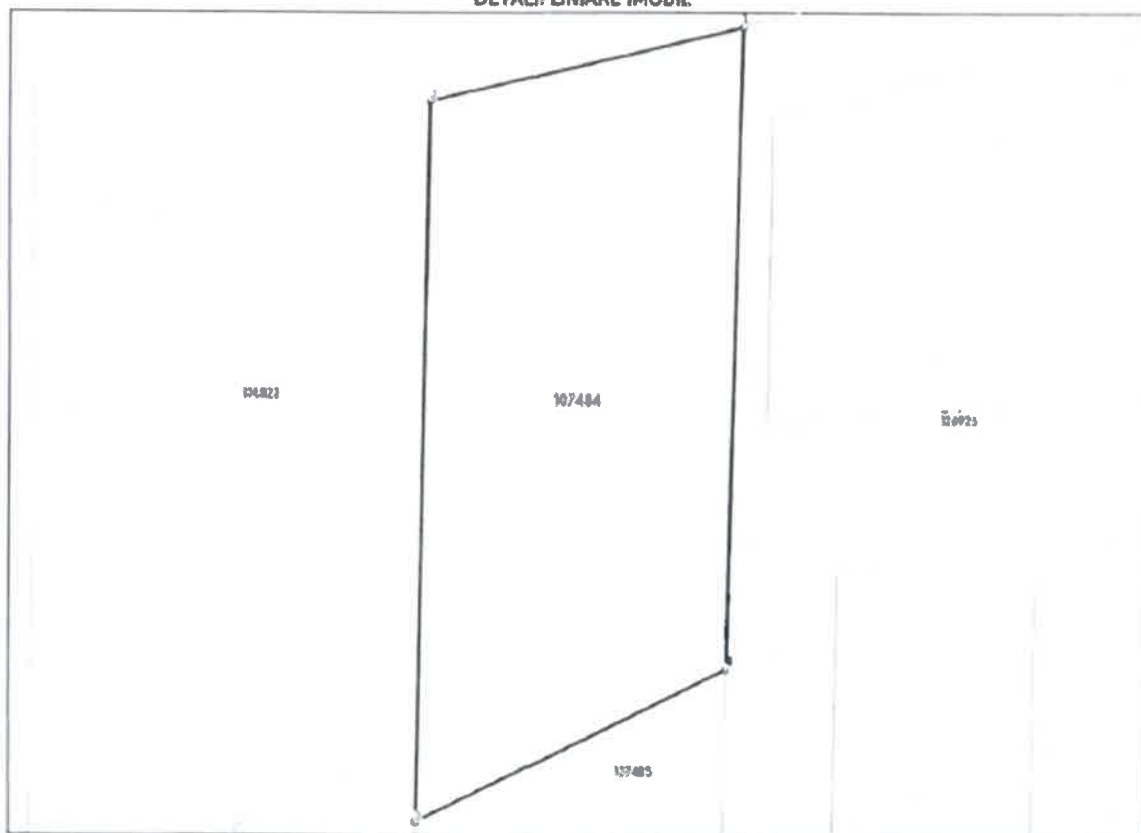
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 107484       | 110             | IMOBIL NEIMPREJMUIT    |

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

**DETALII UNIARE IMOBIL.**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti construcții   | DA          | 110            | .     | .       | .        |                        |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1             | 2             | 7.318                  |
| 2             | 3             | 16.504                 |
| 3             | 4             | 7.881                  |
| 4             | 1             | 14.682                 |

\*\* 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.



*Carte Funciară Nr. 107484 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie*

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](http://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,

02/06/2026, 13:07

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

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

Pagina 3 din 3

Extras pentru informare on line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107486 Eforie

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Nr. cerere                     | 139695 |
| Ziua                           | 02     |
| Luna                           | 06     |
| Anul                           | 2026   |
| Cod verificare<br>100211891256 |        |


**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str ALEE ACCES DIN STR. DOROBANTILOR, Nr. FN, LOT 3

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                     |
|---------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| A1      | 107486                   | 191             | Teren neîmprejmuit;<br>IMOBIL NEÎMPREJMUIT |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                   |                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 65233 / 03/05/2022                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 73, din 23/02/2022 emis de ORASUL EFORIE;                                         |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                      | Se înființează cartea funciara 107486 a imobilului cu numărul cadastral 107486 / UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105566 înscris în cartea funciara 105566; | A1        |
| Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;                                |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                                                                                                                           | A1        |
| 1) ORAS EFORIE                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105566/Eforie, înscrisă prin încheierea nr. 46362 din 14/05/2015; |                                                                                                                                                                                                  |           |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini      |                                | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 65233 / 03/05/2022                                                                                      |                                |           |
| Act Administrativ nr. 05, din 02/04/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;                              |                                |           |
| C1                                                                                                      | Intabulare, drept de FOLOSINTA | A1        |
| 1) BRIZA MARI NEGRE SRL                                                                                 |                                |           |
| OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 105566/Eforie, înscrisă prin încheierea nr. 46362 din 14/05/2015; |                                |           |

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

Pagina 1 din 3

 Extrase pentru informare online la adresa [www.enclpi.ro](http://www.enclpi.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107486 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 107486       | 191             | IMOBIL NEIMPREJMUIT    |

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



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construite    | DA          | 191            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 8.579                    |
| 2             | 3             | 7.131                    |
| 3             | 4             | 21.791                   |
| 4             | 5             | 3.583                    |
| 5             | 6             | 2.078                    |
| 6             | 7             | 4.874                    |

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epec.ancpi.ro](http://epec.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107486 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 1                | 20.352                   |

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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,

02/06/2026, 13:08

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

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

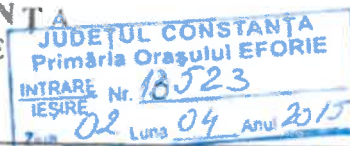
Pagina 3 din 3

Rețineți acest document în siguranță la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular 1.1



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE



**CONTRACT DE FOLOSINȚĂ A TERENULUI NR.**

Încheiat în Eforie Sud la data de 02.04.2015



**I. PARTILE CONTRACTANTE**

**ORASUL EFORIE**, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr. \_\_\_ - impozit teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie și contul nr. \_\_\_ - taxa teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie, prin Primar Ion Ovidiu Brăiloiu, având calitatea de proprietar, numit în continuare partea întâi, pe de o parte, și **S.C. BRIZA MARIU NEGRE S.R.L.** având statutul de persoană juridică cu sediul în județul Constanța Orașul Eforie localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. 31, imatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub nr. J13/1756/10.06.1991, având certificat de înregistrare fiscal nr. RO3386527, legal reprezentată prin administrator Chiparu Danut având calitatea de beneficiar, și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 287 din 23.12.2014 privind atribuirea în folosință a terenului situat în Eforie NORD, H.C.L. 35 din 15.02.2007 modificată și completată prin H.C.L. 272/26.11.2014 (poziția 3928), s-a încheiat prezentul contract de folosință.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2.1.** Obiectul contractului este cedarea - preluarea în folosință a terenului care aparține domeniului privat al orașului situat în Eforie Nord, alee de acces din str. Dorobanților, în suprafață de 422 mp așa cum rezultă din planul de situație întocmit de Bordea Stefan (certificat de autorizare seria RO-CT-F nr. 0057 emis de A.N.C.P.I.)

**Art.2.2.** Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe bază de proces-verbal de predare-primire având destinația de **parcare aferentă HOTEL MIRAGE** în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 287 din 23.12.2014.

**III. TERMENUL CONTRACTULUI**

**Art.3** Durata folosinței este perioada existenței imobilului - construcție **HOTEL MIRAGE** dar nu mai mult de 49 de ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare primire a terenului atribuit în folosință.

**IV. TAXA DE FOLOSINTA**

**Art. 4.1.** Taxa de folosință este de 126,60 EURO/an, așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local nr. 287 din 23.12.2014 de 0,30 EURO/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de 422 mp.

**Art. 4.2.** Impozitul pe teren stabilit conform Legii nr. 571/2003 se va aproba prin Hotărâre a Consiliului Local privind impozitele și taxele locale pentru fiecare an calendaristic.

**Art. 4.3.** Plata taxei de folosință se face începând de la data procesului verbal de predare-primire a terenului atribuit în folosință.

**Art. 4.4.** Plata impozitului pentru terenul deținut în folosință, se face începând de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a terenului atribuit în folosință.

#### **V. MODALITAȚI DE PLATA**

**Art.5.1.** Sumele prevăzute la art. 4.1 respectiv 4.2 se vor plăti în contul părții întâi nr. RO52TREZ23621160250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face în termen de 60 de zile de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a anului respectiv;

-începând cu al doilea an, plata se va face până la data de 28 februarie a fiecărui an.

**Art.5.2.** Sumele prevăzute la art. 4.3 se vor plăti trimestrial în contul părții întâi nr. RO30TREZ23621070250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie.

**Art.5.3.** Întârzierile la plata taxei de folosință se vor penaliza conform legislației în vigoare.

#### **VI. ÎNCETAREA FOLOSINȚEI**

**Art.6.** Folosința poate înceta în următoarele situații:

6.a – din cauze imputabile beneficiarului;

6.b – schimbarea regimului juridic al terenului dat în folosință;

6.c – forța majoră.

##### **6.a. Rezilierea din cauze imputabile beneficiarului**

**6.a.1.** În cazul nerespectării întocmai de către beneficiar a vreuneia dintre obligațiile sale legale sau contractuale, indiferent dacă este esențială sau nu la încheierea prezentului contract, acesta se reziliază deplin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau intervenția instanței judecătorești și fără nici o formalitate prealabilă.

Rezilierea își produce pe deplin efectele de la momentul împlinirii termenelor sau a neîndeplinirii condițiilor prevăzute de prezentul contract, indiferent de momentul la care proprietarul comunică beneficiarului faptul considerării contractului drept reziliat.

Îndeplinirea ulterioară de către beneficiar a obligațiilor sale contractuale nu înlătură rezilierea contractului de drept.

##### **6.b. Rezilierea din cauza schimbării regimului juridic al terenului dat în folosință**

**6.b.1.** În situația în care terenul ce face obiectul contractului nu va mai fi proprietatea orașului Eforie, contractul de folosință încetează.

##### **6.c. Încetarea folosinței în caz de forță majoră.**

**6.c.1.** Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

**6.c.2** Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

6.c.3. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

6.c.4. În condițiile în care forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit în folosință, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **VII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art.7.1. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:**

**Art.7.1.1.** Să predea părții a doua, pe baza de proces verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

**Art.7.2. Partea a doua are următoarele obligații.**

**Art.7.2.1.** Să plătească taxa de folosință la termenele stabilite contractual.

**Art.7.2.2.** Să respecte destinația terenului dat în folosință conform P.U.G. și H.C.L. 287/23.12.2014.

**Art.7.2.3.** Să realizeze documentația cadastrală și să intabuleze terenul pe numele Oras Eforie conform prezentului contract.

**Art.7.2.4.** Să elibereze terenul în termen de 30 zile calendaristice de la comunicare în condițiile din H.C.L. 287/23.12.2014 și din prezentul contract.

**Art.7.2.5.** Să înceapă executarea lucrărilor după obținerea în prealabil a autorizației de construire conform prevederilor legale în vigoare.

**Art.7.2.6.** Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire.

**Art. 7.2.7.** Să anunțe compartimentul responsabil din cadrul Primăriei Orasului Eforie de obținerea autorizației de construire în vederea recalculării taxei de folosință conform H.C.L. 69/2011.

**Art.7.2.8.** În cazul în care pe terenul ce face obiectul contractului se descoperă rețele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiela beneficiarului după obținerea în prealabil a autorizației de construire pentru deviere și implicit a acordului deținătorilor rețelelor.

**Art.7.2.9.** Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor.

**Art.7.2.10.** Să finalizeze executarea construcției la termenul prevăzut în autorizația de construire.

**Art.7.2.11.** Să realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice a autorizației de construire.

**Art.7.2.12.** La terminarea lucrărilor de construire, să solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției și să se prezinte la sediul Primăriei pentru regularizarea taxei de autorizație de construire, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate.

**Art.7.2.13.** După recepția la terminarea lucrărilor de construire, să declare construcția în vederea impunerii, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate, la sediul Primăriei.

**Art.7.2.14.** Să permită inspectarea lucrărilor de construire de către persoanele autorizate.

**Art.7.2.15.** Beneficiarul nu poate în nici un caz pune la dispoziție, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul contractului de folosință.

**Art.7.2.16.** În situația în care o parte din terenul care face obiectul contractului nu va mai fi proprietatea orașului Eforie, contractul de folosință se modifică în conformitate cu noua situație juridică.

### **VIII. LITIGII**

**Art.8.1.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de folosință, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

**Art.8.2.** Pe toată durata folosinței partea întâi (proprietarul) și partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

**Art. 8.3.** Beneficiarul nu va avea pretenții materiale sau de altă natură din partea reprezentanților Orașului Eforie dacă terenul va face obiectul art. 14 din Legea 10/2001 republicată, modificată și completată.

### **IX. DISPOZIȚII FINALE**

**Art.9.1.** Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin încheierea de acte adiționale.

**Art.9.2.** Dreptul de folosință a terenului se transmite în caz de înstrăinare a imobilului – construcție.

**Art.9.3.** Prezentul contract de folosință a terenului constituie titlu executoriu.

**Art.9.4.** Procesul verbal de predare-primire al terenului și planul de situație anexă fac parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de folosință privind atribuirea în folosință a terenului din Eforie Nord, alee de acces din str. Dorobanților, în suprafață de 422 mp, cu destinația de parcare aferentă HOTEL MIRAGE, s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

**PROPRIETAR  
ORAȘUL EFORIE**

**PRIMAR  
ION OVIDIU BRAILOIU**

**DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.  
MANEA DANIEL**

**SEF SERVICIU I.C.A.A.S.  
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU**

**DIRECTOR EXECUTIV D.E.  
OPREA ALINA EDENIA**

**BENEFICIAR**

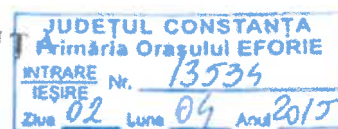
**S.C. BRIZA Mării Negre S.R.L.**  
prin administrator

**Chirpăruț Danuț**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE



**PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE**

Anexa la contractul de folosință nr. 05 din 02.04.2015

Incheiat astăzi: 02.04.2015

Prezentul proces verbal s-a încheiat cu ocazia trasării și predării terenului situat în Eforie Nord, alee de acces din str. Dorobanților, în suprafață de 422 mp cu destinația de parcare aferentă HOTEL MIRAGE, teren atribuit în folosință în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 287 din 23.12.2014.

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Orașului Eforie – D-nul Daniel Manea și d-nul Negrea Claudiu;
- din partea beneficiarului terenului – Chiparu Danut;
- executant – Bordea Stefan.

Terenul vecinatății conform planului de situație anexat întocmit de așa cum rezultă din planul de situație întocmit de Bordea Stefan (certificat de autorizare seria RO-CT-F nr. 0057 emis de A.N.C.P.I.)

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

Am predat,

PRIMAR  
ION OVIDIU BRAILOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.  
MANEA DANIEL

INSPECTOR SUPERIOR  
NEGREA CLAUDIU

Am primit

S.C. BRIZA MARIU NEGRE S.R.L.

prin administrator  
Chiparu Danut







# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S12.03.02.26/17.08.2026

- PROPUNERE CEDARE ÎN FOLOSINȚĂ -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 191 mp, NC 107486**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEE ACCES DIN STR DOROBANȚILOR NR. FN LOT 3, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 154/30.06.2026**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FIRMA</b><br>Membru Corporativ<br>ANEVAR - Aut. 0117   |  <b>GECO MEC 2003</b><br>Management   Evaluare   Consultanță                                                                                                                             |
| <b>EVALUATOR</b><br>Autorizat<br>Membru titular<br>ANEVAR | <b>Dr. Ing. Dogărescu George</b><br>EI, EPI, EBM, VE-EPI                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Parafa</b>                                             | <b>Nr. 12167 – valabilă 2026</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Asigurare profesională</b>                             | <b>1.000.000 EURO nr. RC 0788.845/2025-2026</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Adresa societatii de evaluare</b>                      | <b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b><br><b>Telefon: 0341 / 426.547</b><br><b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b><br><b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b> |

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

## CUPRINS

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....                                | 4         |
| 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ.....                                              | 4         |
| 1.3. SCOPUL 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 evaluate.....                      | 6         |
| 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....               | 7         |
| 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....                 | 7         |
| 1.11. MODELE DE EVALUARE.....                                                      | 8         |
| 1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....       | 8         |
| 1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....                       | 8         |
| 1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE.....                                        | 9         |
| 1.15. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....                           | 9         |
| 1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....                         | 9         |
| 1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI.....                                                   | 9         |
| <b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                     | <b>10</b> |
| 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....                                                        | 10        |
| 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....                                            | 10        |
| 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD.....                                      | 10        |
| 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....                                 | 12        |
| 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....                                               | 12        |
| 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....                                                  | 13        |
| 2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....                                                     | 13        |
| 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....                                 | 13        |
| 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....  | 13        |
| <b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>                              | <b>14</b> |
| Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....                                | 14        |
| Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....                                        | 15        |
| Pasul 3 – Analiza cererii.....                                                     | 15        |
| Pasul 4 – Analiza ofertei.....                                                     | 16        |
| Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....                       | 16        |
| Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....                | 17        |
| <b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>                                            | <b>18</b> |
| 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....                                       | 18        |
| <b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....</b>                                   | <b>19</b> |
| 5.1. TEHNICA REZIDUALĂ.....                                                        | 20        |
| 5.2. ALTE METODE ALTERNATIVE.....                                                  | 20        |
| 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....                                                        | 21        |
| <b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.....</b> | <b>22</b> |
| <b>CAPITOLUL VII – ANEXE.....</b>                                                  | <b>23</b> |
| 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI.....                                                  | 30        |
| 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:.....                                          | 39        |
| 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT:.....                                                    | 40        |
| 7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....                | 41        |



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este cedarea în folosință a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie

**Obiectul evaluării** este o proprietate imobiliară aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanților Nr. FN Lot 3, Jud. Constanța, nc 107486, CP 905350 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 191 mp.**

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea cedării folosinței imobilului analizat.

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 capitalizarea venitului: capitalizarea directă/ Metoda reziduală 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 menționată sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valori ale terenurilor din zone adiacente.

Astfel, valoarea pentru cedarea de folosință în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 191 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanților Nr. FN Lot 3, Jud. Constanța, CP 905350, este:

| Valoare taxă pentru teren cu suprafața de 191 mp<br>Utilizare parcare cf HCL 154/30.06.2026 cu ANEXA |               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Valoare taxă                                                                                         | 3.096 Euro/an | 258 Euro/lună  |
|                                                                                                      | 16.234 Ron/an | 1.353 Ron/lună |
| Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 14.08.2028 – 5,2436 Ron/Euro                 |               |                |
| Valorile nu includ TVA                                                                               |               |                |

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT

**Clientul** lucrării este Primăria Orașului Eforie.

**Utilizatorul desemnat** al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este cedarea de folosință a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanților Nr. FN Lot 3, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 191 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanților Nr. FN Lot 3, Jud. Constanța, CP 905350, ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 191 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

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**

#### **Abordări în evaluare**

#### **10. Introducere**

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

abordările principale utilizate în evaluare: (a) abordarea prin piață, (b) abordarea prin venit și (c) abordarea prin cost.

Obs

Conform termenilor de referiță agreeți cu Beneficiarul / Primăria Eforie s-a avut în Vedere utilizarea amplasamentului ca și parcare.

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

### 70. Abordarea prin piață

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

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

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

Prin vânzare, proprietarul da cumpărătorului dreptul deplin asupra posesiei, în speță dreptul absolut adică cedarea acesuia.

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

Data întocmirii raportului de evaluare: 17.08.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 17.02.20256.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 134.07.2026: 1 Euro = 5,2436 lei

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

Curs valutar (exprimat în RON) comunicat în data de 14 august 2026

| Simbol | Denumire                                                                                 | 14.08.2026 |         |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| EUR    |  Euro | 5.2436     | +0.0001 |

<https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr>

## 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 evaluate:

- HCL 154/30.06.2026 emisă de CL Eforie
- acte cf 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 cc cu destinația parcare.

### 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

### 1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost realizată având în vedere prevederile HCL emis de Primăria Eforie, anexata.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții – destinația parcare. 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 guvernare (ESG) în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și influențează evaluarea atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă.

#### 1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

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

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

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

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR Dr. Ing. Dogărescu George

#### 1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren – teren intravilan cu suprafața de 191 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, având condiționalități cf HCL anexat Art.1, conform acte puse la dispoziție.

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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



renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să întâmpine nevoile turistilor.

#### ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, prima unitate de cazare din zonă, denumită Hotel Movila

(actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajează Baile Movila. În acest fel a luat naștere stațiunea Movila-Techirghiol. Începând cu anul 1920 în zona sunt construite numeroase vile, reședințe și case de vacanță ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în anul 1933 stațiunea Eforie a aparținut de localitatea Techirghiol.

#### PLAJA

Stațiunea Eforie Nord se bucură de o deschidere largă către mare și o faleză a cărei înălțime atinge și 30 de metri. Plaja stațiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar lățimea sa variază între 20 și 191 de metri. În zona de nord a plajei se înalță faleza, cunoscută ca un loc perfect de promenadă. Legătura dintre faleză și plajă este făcută prin intermediul unor scări. În partea sudică a stațiunii plaja este mai lată și accesul se face direct. Pe toată întinderea plajei intrarea în apă se face lin, iar nisipul are o granulație mai mare decât cel din Mamaia și Constanța. O parte din plajă este amenajată cu sezlonguri, umbrele și beach baruri.

#### CAZARE ȘI MASA

Stațiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile în stațiune sunt oferite de vile și pensiuni turistice. În ultimii ani, stațiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se învârtă în jurul cifre de 19 de mii.

Majoritatea hotelurilor incluse în circuitul turistic sunt construite în perioada comunistă, iar câteva au fost renovate și reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Stațiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt în număr de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad și Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unități de categoria 3 și 2 stele, ceea ce face ca stațiunea să fie una ușor accesibilă. Vilele și pensiunile din stațiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar



majoritatea oferă facilități și condiții de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralie, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorită faptului că stațiunea aparține orașului Eforie mai există și spațiile de cazare oferite de particulari, care însă nu oferă același confort și servicii. În ceea ce privește masa, pe lângă restaurantele care aparțin hotelurilor, în Eforie Nord sunt deschise în timpul sezonului estival numeroase terase și restaurante cu autoservire, pizzerii și patiserii unde puteți găsi preparate pentru toate gusturile și pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant și Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.

#### BAZE DE TRATAMENT

În stațiunea Eforie Nord va puteți bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zonei în cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament funcționează pe tot timpul anului și tratează afecțiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburări de circulație, afecțiuni dermatologice, obezitate, afecțiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de întreținere și tratamente de infrumusețare, folosind produse profesionale renumite. Două dintre cele mai moderne baze de tratament ale stațiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, și clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA îmbină cu succes factorii naturali, specifici stațiunii (aer puternic ionizat, apă sărată și namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctură, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sala de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapie, kinetoterapie și electroterapie, diverse

tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexe cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

#### DISTRACȚIE SI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau în valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. În statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. În statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat în centru cat si în zona falezei. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de îmbracaminte si incaltaminte

#### 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este considerata mediană de nord în loc. Eforie Nord, într-o zona preponderent turistică/comercială, în imediata apropiere a falezei. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** din alee acces.

Pe străzile din zonă traficul rutier este de nivel scazut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; însă în sezonul estival, în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mai ridicat.

**În zonă sunt amplasate:** preponderent imobile turistice/comerciale ce își desfășoara activitatea preponderent în sezonul estival.

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent turistice/comerciale.

**Avantajele zonei** sunt distanța mică față de obiectivele principale ale orașului, și situarea în imediata apropiere a falezei

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 mediană de nord a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la alee de acces.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea; circulația auto este de nivel scazut în extrasezon, și de nivel mai ridicat în perioada sezonului estival.

**Vecinătățile terenului** sunt: *conform acte anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este în principal turistică/comercială.

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

Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită **teren intravilan cu suprafața de 191 mp** - din Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică ușor neregulată și are deschidere la alea de acces.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană mediană de nord, în proximitatea falezei, a loc. Eforie Nord, zonă preponderent turistică/comercială.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană de nord a loc. Eforie Nord, cu drumuri de acces asfaltate. În zonă se află preponderent proprietăți turistice/comerciale.

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică ușor neregulată, poluare scăzută în extrasezon, ridicată pe perioada sezonului estival.

- Pe teren există amenajări / asfalt .

## 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: v anexe.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Nord 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:

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

#### Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau cea mai bună utilizare, când factorii de producție (considerați de regulă terenul, capitalul, munca și managementul), sunt în echilibru relativ.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip – teren intravilan, categoria de folosință CC.

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a orașului, într-o zonă mixtă rezidențială și turistică/comercială, cu un ambient specific și civilizat, în apropierea DN.

## Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie Nord 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 cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

## Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

| Informații relevante privind terenul subiect al evaluării |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Subiect</b>                                            | Teren intravilan - categoria de folosință CC                     |
| <b>Client și utilizator</b>                               | Primăria Orașului Eforie                                         |
| <b>Scop evaluare</b>                                      | cedare folosință                                                 |
| <b>Drept de proprietate transmis</b>                      | deplin                                                           |
| <b>Restricții de utilizare</b>                            | Cf CU                                                            |
| <b>Condiții de finanțare</b>                              | numerar                                                          |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                | nepărtinitoare                                                   |
| <b>Adresa</b>                                             | Eforie Nord, Alee acces din Str Dorobanti fn Lot 3               |
| <b>Amplasare</b>                                          | Eforie Nord                                                      |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                     | 191 mp                                                           |
| <b>Destinația</b>                                         | Parcare / cf HCL                                                 |
| <b>Topografia</b>                                         | plan                                                             |
| <b>Forma</b>                                              | Usor neregulată                                                  |
| <b>Utilități</b>                                          | utilități la limită                                              |
| <b>Acces</b>                                              | Accesul se realizează din alee acces                             |
| <b>Deschidere</b>                                         | Deschiderea lotului la alee : cf plan anexat                     |
| <b>Situația actuală a terenului</b>                       | Teren intravilan, situat în zona mediana nord pe partea cu marea |
| <b>Indicatori urbanistici</b>                             | Cf CU/HCL/RLU                                                    |
| <b>Vecinătăți</b>                                         | Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe                  |

#### **Pasul 4 – Analiza ofertei**

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

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

Oferta este foarte mică, existând terenuri libere în zona analizată, lângă sau în apropierea terenurilor construite, ori în comunele învecinate.

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

#### **Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://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 400 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 oferta sensibil mai mică decât cererea; piața aparține vânzătorilor.

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

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 3-6 luni.

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului. Analiza CMBU reprezintă o secțiune a raportului de evaluare, conform cerințelor de evaluare a proprietății imobiliare. Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție). Analiza CMBU pentru teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 100 mp situat în intravilanul Loc. Alea acces str Dorobanților în Lot 3, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări s-a avut în vedere:

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – conform HCL. Nr. 154/2026: parcare.**

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Evaluarea parcelelor dintr-un lot de teren reprezintă o sarcină obișnuită pentru evaluatorii de proprietăți imobiliare, în timp ce analiza dezvoltării unei parcele este o procedură complexă. Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

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

## 5.1. TEHNICA REZIDUALĂ

➤ **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.

Având în vedere cele menționate anterior (cap 5 al. 3), metoda de evaluare utilizată a fost aceasta.

## 5.2. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**
- **Alocarea (proporția)**
- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**
- **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

Dat fiind condiționalitățile impuse acestui teren (destinația data prin CF) și lipsa datelor necesare, aceste tehnici nu au fost aplicate.

### **Mențiuni – ipoteze speciale**

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza utilizării "parcare".

**Art. 1. Se aprobă oportunitatea închirierii prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, alea Belona Vraja Marii, în suprafață de 2250 mp, cu destinația de parcare.**

Raționamentul evaluatorului a necesitat aplicarea legislației în vigoare la data întocmirii raportului la propunerile cuprinse în HCL și încadrarea acestora în forma unui studiu de fezabilitate / oportunitate care să pună de acord propunerile aprobate cu legislația de proiectare și dimensionare a elementelor de construcții ale investiției preconizate.

Legislația aplicabilă studiată este următoarea:

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| M.Of. nr. 505 / 15.07.2011 | Legea nr. 287/2009 Codul civil din 17 iulie 2009 (republicat)              |
| M.Of. nr. 247 / 10.04.2015 | Legea nr. 34/2010 Codul de procedură civilă din 1 iulie 2010 (republicat)  |
| M.Of. nr. 628 / 02.09.2011 | Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor |

\* \* \*

- Standardele de evaluare a bunurilor editate de ANEVAR – valabile începând cu data de 01.01.2018
- M.Of. nr. 373 / 10.07.2001 LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- M.Of. nr. 856/27.11.2002 HOTĂRÂRE nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (cu modificările ulterioare)
- M.Of. nr. 933 / 13.10.2004 LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (cu modificările ulterioare)
- M.Of. nr. 797 bis/23.11.2009 Ordinul nr. 839 din 12.10.2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- M.Of. nr. 746 / 18.09.2017 Ordinul nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea "NORME TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor"
- Legea 207/2006 actualizata care prevede prezenta ISU la receptia parcarilor cu mai mult de 100 locuri.

Strategia de dezvoltare teritorială a României (SDTR - <http://www.sdtr.ro/>) este rezultatul unui demers amplu de planificare strategică care transpune în plan teritorial obiectivele și direcțiile de dezvoltare ale României pentru orizontul de timp 2035.

Scopul documentului strategic este de a asigura un cadru integrat de planificare strategică care să orienteze procesele de dezvoltare a teritoriului național. Misiunea acestuia este de a asigura o dezvoltare policentrică și un echilibru între nevoia de dezvoltare și avantajele competitive ale teritoriului național în context european și global.

Evaluarea accesibilității turistice potențiale a orașelor mici din România a clasificat localitățile în 5 categorii, făcând și o ierarhizare a localităților funcție de aceste criterii:

- orașe mici bine conectate la infrastructura tehnică generală, având resurse turistice importante, dar lipsite de o infrastructură turistică adecvată (o parte din stațiunile turistice cu tradiție, dar cu structuri de cazare nemodernizate: Târgu Ocna, Techirghiol, Geoagiu, Buziaș);
- orașe mici cu vestigii istorice și obiective culturale, dar cu accesibilitate redusă de transport și dotări turistice necorespunzătoare (Ocna Mureș, Oravița, Murfatlar, Sulina);
- stațiuni turistice urbane recunoscute (Sinaia, Predeal, Bușteni);
- stațiuni balneo-climaterice: Călimănești-Căciulata, Băile Olănești;
- stațiuni balneare: Băile Govora;
- orașe mici, cele mai avantajate din punct de vedere al dezvoltării turistice (Sinaia, Predeal, Băile Herculane, Călimănești, Eforie);
- orașe mici deprivat din punct de vedere al accesibilității turistice potențiale.

**Ipotezele** care au stat la baza estimării valorilor din prezentul studiu sunt următoarele:

- Propunere amenajare/utilizare parcare, conform HCL/CU

De asemenea avizele de principiu pentru utilități pot schimba locul și/sau condițiile de branșare sau racordare la rețelele existente, studiile topo și geotehnic pot schimba estimările făcute – toate acestea conducând la modificarea valorilor estimate inițial.

*În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.*

<https://www.daibau.ro/preturi/asfalt>

<https://www.spy-shop.ro/automatizari/sisteme-de-parcare.html>

### 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat (vezi cap. IV).

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

Aplicând capitalizarea venitului: Capitalizarea directă/Metoda reziduală, am obținut următoarele valori, prezentate în tabelul de mai jos.

### Observații:

-Având în vedere caracteristicile bunului analizat, datele de intrare/termenii de referință, destinația acestuia și analizând sub toate aspectele valoarea estimată în funcție de abordarea utilizată rezultă că în situația de față tehnica capitalizării venitului este cea mai adecvată scopului evaluării proprietății de care ne ocupăm.

**Rezultatele** estimării prin tehnica capitalizării venitului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată a Orș Eforie Nord.

La data evaluării, valoarea taxei – în opinia evaluatorului – pentru proprietatea evaluată este:

| Valoare taxă pentru teren cu suprafața de 191 mp<br>Utilizare parcare cf HCL 154/30.06.2026 cu ANEXA |               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Valoare taxă                                                                                         | 3.096 Euro/an | 258 Euro/lună  |
|                                                                                                      | 16.234 Ron/an | 1.353 Ron/lună |
| Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 14.08.2028 – 5,2436 Ron/Euro                 |               |                |
| Valorile nu includ TVA                                                                               |               |                |

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



## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală

| TEHNICA REZIDUALĂ PENTRU TERENUL ANALIZAT                  |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| SUPRAFATA TEREN                                            | 191                |
|                                                            | PARCARE            |
| Venit brut potențial anual                                 |                    |
| nr locuri de parcare                                       | 8                  |
| pret euro/ parcare/zi (Mediu)                              | 8                  |
| venit brut zilnic                                          | 64                 |
| venit anual (iunie- septembrie 184 zile)                   | 11.776             |
| minus pierdere din neocupare și neîncasare a chiriei @ 50% | 5.888              |
| Venit brut efectiv anual                                   | 8.698              |
| Cheltuieli de exploatare anuale                            |                    |
| – Management 5%                                            | 435                |
| – Mentenanta 3,75%                                         | 297                |
| – întreținere și reparații                                 | 220                |
| – curățenie                                                | 976                |
| Total cheltuieli de exploatare anuale                      | 1.928              |
| Venit net anual din exploatare                             | 6.769              |
| Valoare Proprietate - rata capitalizare 8%                 | 84.616             |
| Cheltuieli de construcție                                  |                    |
| parcare pe sup totală de 191 mp                            | 4.775              |
| Amenajare dotari                                           | 4.500              |
| Venit net alocabil construcției @ capitalizare 8%          | 742                |
| Venit net rezidual al terenului @ capitalizare 8%          | 6.027              |
| Valoarea terenului (euro)                                  | 75.341             |
| <b>Valoare totală teren (rotund):</b>                      | <b>EUR 75.300</b>  |
|                                                            | <b>RON 374.331</b> |

|                    |   |   |     |      |        |
|--------------------|---|---|-----|------|--------|
| mai                | 8 | 8 | 31  | 0,2  | 396,8  |
| iunie              | 8 | 8 | 30  | 0,5  | 960    |
| iulie              | 8 | 8 | 31  | 1    | 1984   |
| august             | 8 | 8 | 31  | 1    | 1984   |
| septembrie         | 8 | 8 | 30  | 0,35 | 672    |
| octombrie          | 8 | 8 | 31  | 0,2  | 396,8  |
| noiembrie- aprilie | 8 | 8 | 180 | 0,2  | 2304   |
|                    |   |   |     |      | 8697,6 |

|                            |                                            |                   |           |              |
|----------------------------|--------------------------------------------|-------------------|-----------|--------------|
| teren liber                | teren liber utilizabil datorită geometriei | coef dest parcare |           | S pt parcare |
| 191                        | 170                                        | 0,8               |           | 136          |
| Suprafata teren pt parcare | Min necesar loc parcare (2,75*5,5=15)      | Locuri parcare    | Acces 30% |              |
| 136                        | 15                                         | 8                 | 10        |              |

**LEGISLAȚIE SPECIFICĂ:**

37

**Secțiunea 6 Parcaje****IV.6.1. Prevederi generale**

- (1) În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător.
- (2) Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea.
- (3) Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.
- (4) În construcții destinate îngrijirii sănătății, comerțului, recreării și divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap.

**IV.6.2. Parcarea autoturismelor**

- (1) Dimensiunea locului de parcare rezervat persoanelor care se deplasează în fotoliu rulant este de 3.70 x 5.40 m.
- (2) Locurile de parcare se vor amplasa în pachete de câte două locuri, un loc de parcare având dimensiunile de 2.50 x 5.40 m pentru autovehicul și va fi prevăzută o bandă cu lățimea de 1.20 m între cele două locuri pentru a asigura transferul și circulația persoanei care se deplasează în fotoliu rulant.
- (3) Atunci când numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap este impar, unul dintre locuri va avea benzi cu lățimea de 1,20 m pe ambele laturi.
- (4) Locurile de parcare pentru persoane cu handicap vor avea desenat marcajul consacrat – persoană în fotoliu rulant, pe carosabil, precum și un panou de informare cuprinzând însemnul P pentru parcare și însemnul consacrat – persoană în fotoliu rulant. Panoul de informare va fi poziționat astfel încât să nu constituie pericol de accidentare. (vezi Anexa B – Semnalistică)
- (5) Banda de circulație dintre cele două locuri de parcare va avea un marcaj de atenționare cu linii diagonale.
- (6) Parcarea se poate face:
  - a. pe o direcție perpendiculară față de carosabil;
  - b. paralel cu carosabilul;
  - c. la un unghi de 30° față de carosabil;
  - d. la un unghi de 60° față de carosabil.
- (7) Dacă parcarea se face la trotuar este necesară prevederea unei rampe de acces între carosabil și trotuar, a cărei conformare va respecta prevederile enunțate la Cap. IV, Secțiunea 3.
- (8) În cazul parcării pe direcție perpendiculară față de carosabil, atunci când parcarea se face cu portbagajul mașinii către o circulație pietonală aflată la același nivel cu carosabilul, lungimea locului de parcare poate fi de 5.00 m.
- (9) În cazul parcării paralele cu carosabilul, coborârea din vehicul se va face numai către o zonă pietonală protejată, aflată la nivelul carosabilului.

38

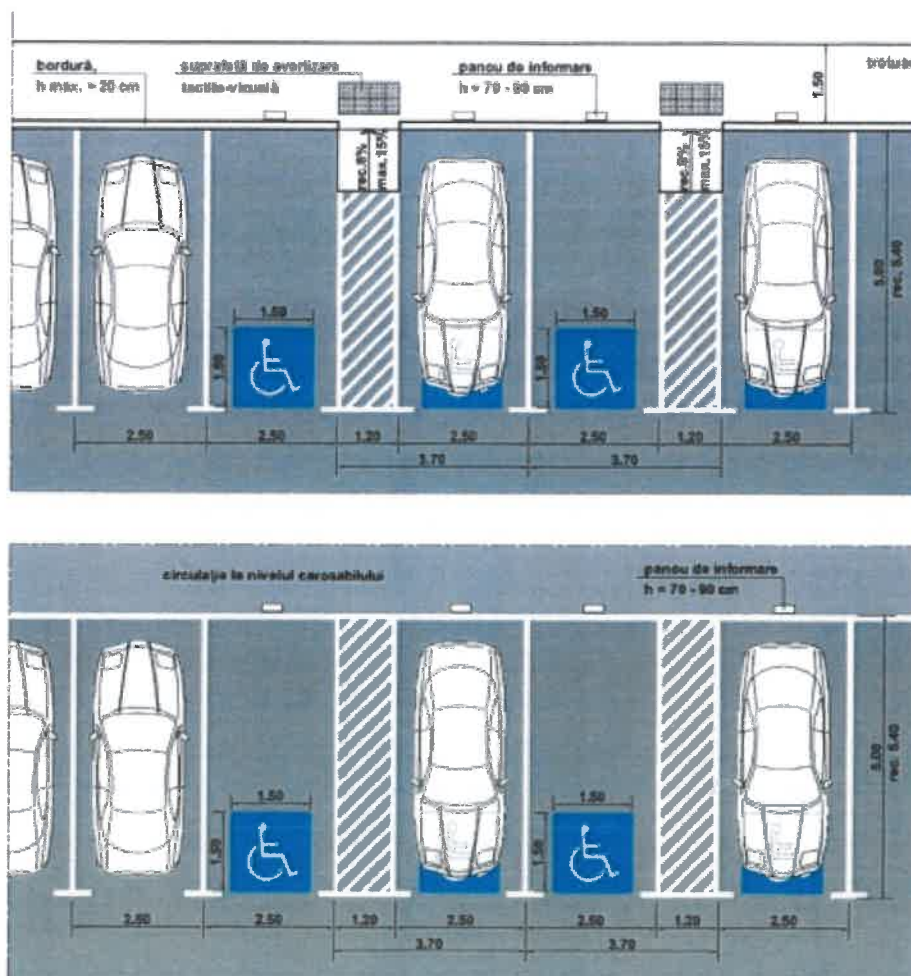


Fig. IV.18. - Parcare pe o direcție perpendiculară față de carosabil

39

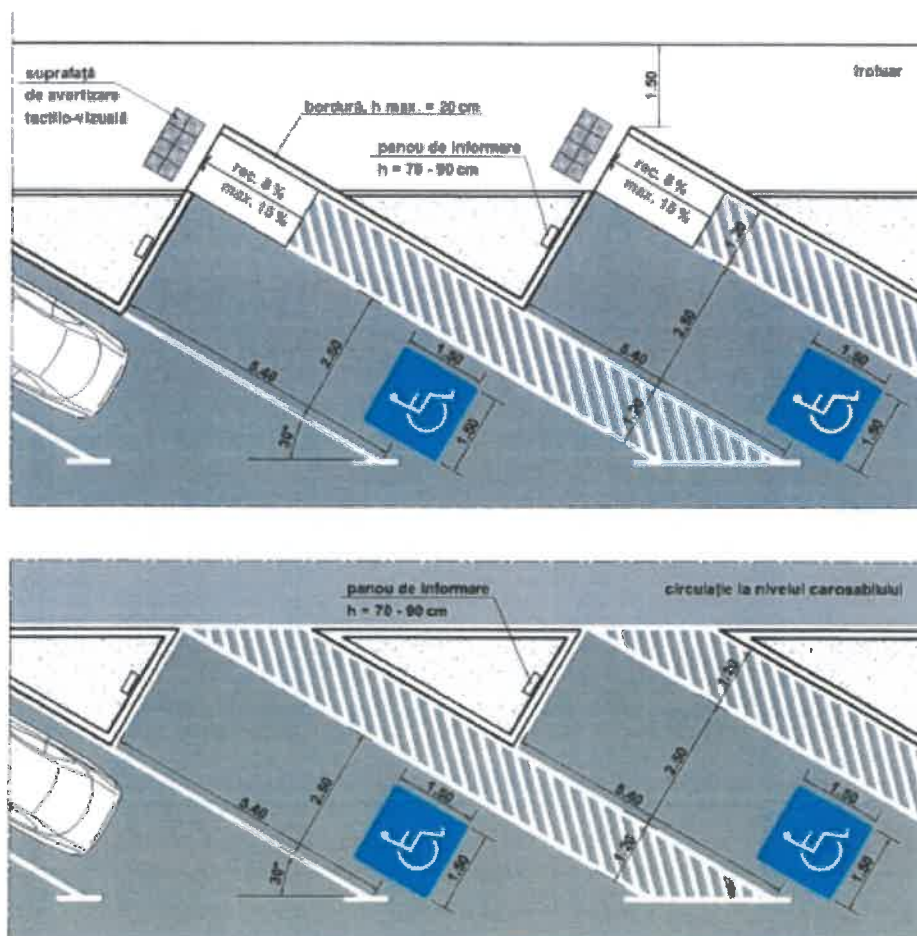


Fig. IV.19. - Parcare la un unghi de 30° față de carosabil

49

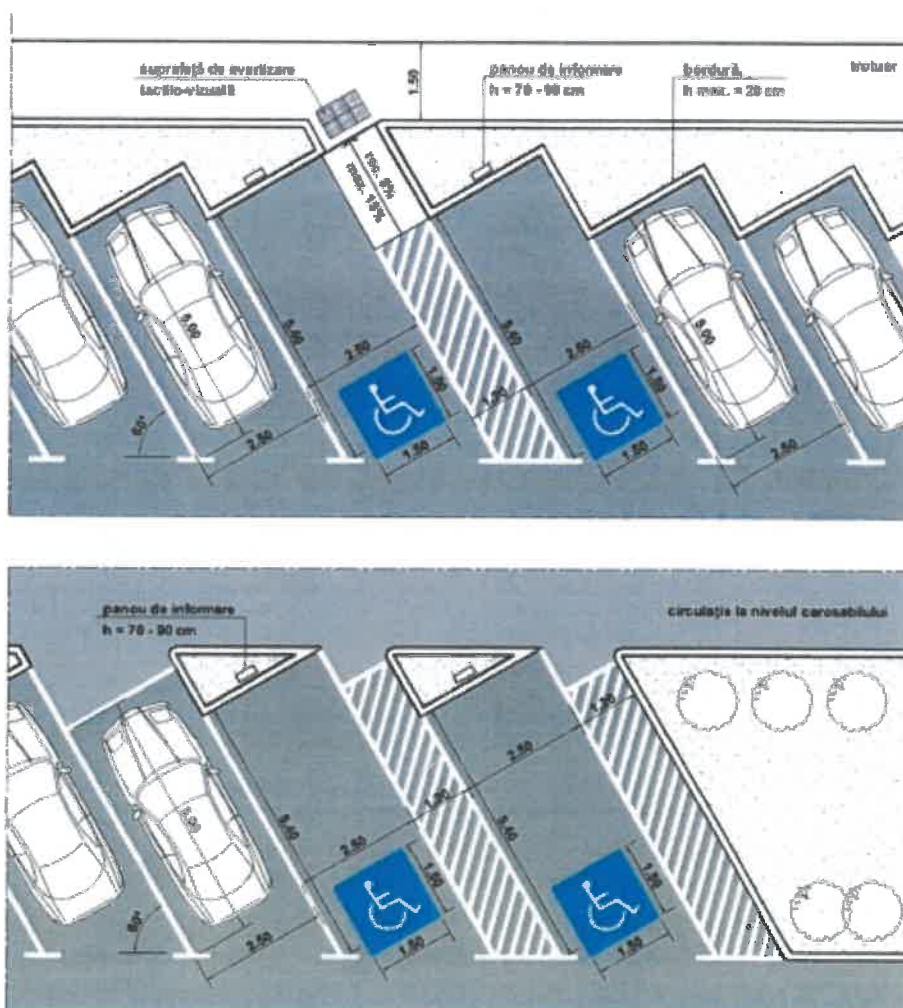


Fig. IV.20. Parcare la un unghi de 60° față de carosabil

#### IV.6.3. Parcaje subterane – prevederi suplimentare

- (1) Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate la primul nivel subteran de parcare față de nivelul de referință, în imediata vecinătate a ieșirii din parcare (către clădire sau către un spațiu exterior).
- (2) Se va asigura protecția circulației pietonale a utilizatorilor acestor locuri de parcare către zona de acces.
- (3) Deplasarea din parcare către accesul principal se poate realiza și cu ajutorul unor echipamente mecanice – ascensoare, rampe.
- (4) Paroul de acționare al echipamentelor pentru realizarea plății trebuie prevăzut la o înălțime cuprinsă între 80 cm și 1.00 m și amplasat de-a lungul unei căi de acces accesibile.

### Secțiunea 7 Ghidaje pentru orientare și alte sisteme de informare

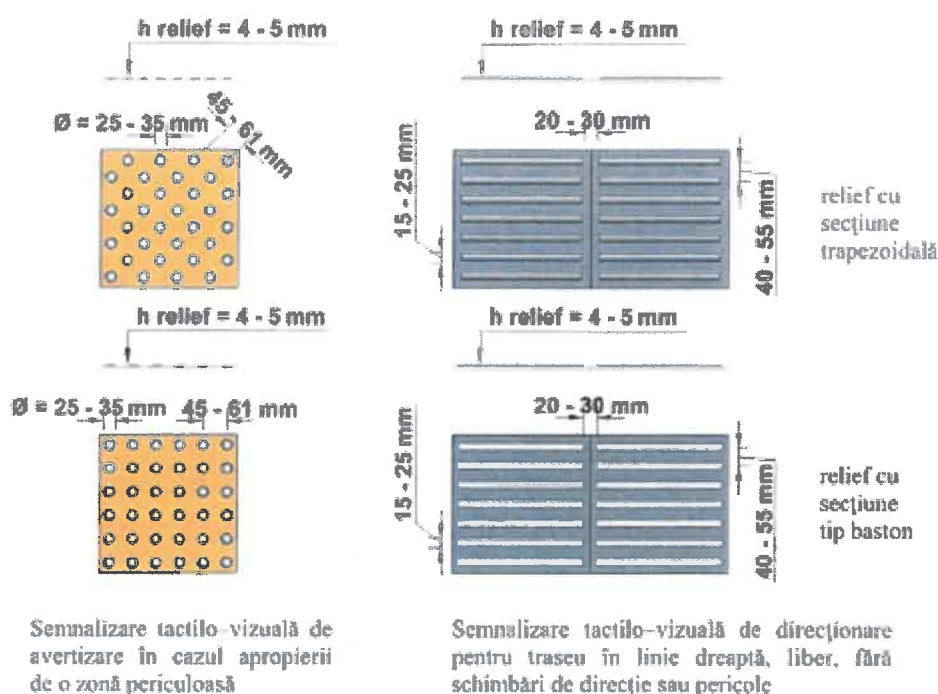
#### IV.7.1. Prevederi generale

- (1) În spații urbane complexe este necesară prevederea informațiilor vizuale, tactile și auditive pentru a asigura orientarea.
- (2) Orientarea poate fi facilitată prin diferențieri acustice, de materiale, de intensitate a luminii, de culoare.
- (3) Amplasarea intrărilor principale trebuie semnalizată în mod special.
- (4) Sistemele suplimentare precum intensitatea mai mare a luminii, contrastul sau informațiile tactile vor fi prevăzute în zonele de intersecție sau schimbare a direcției pentru a facilita orientarea.
- (5) Pentru persoanele cu deficiențe de vedere, dar care percep lumina, traseele de deplasare trebuie să fie mai intens luminate față de restul spațiului înconjurător.
- (6) Obiectele care produc zgomot, precum „tic-tac”-ul ritmic al ceasornicului, pot constitui o bună informație pentru orientarea persoanelor nevăzătoare. Persoanele care prezintă simultan mai multe tipuri de handicap – vedere/auz sau persoanele în vârstă cu probleme de dezorientare pot să beneficieze în mod particular de aceste elemente.

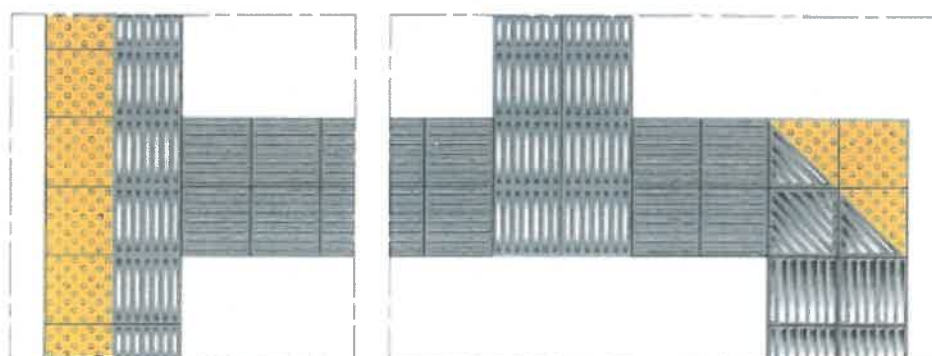
#### IV.7.2. Suprafețe tactilo-vizuale

- (1) În spații deschise, persoanele nevăzătoare au nevoie de o cale de deplasare tactilă sau o linie de ghidare tactilă pentru a se putea deplasa.
- (2) Suprafețele indicatoare tactilo-vizuale sunt elemente de pavaj sau pentru pardoseli, profilate care permit persoanelor care utilizează bastonul alb și sensibilitatea la călcare sau identificarea vizuală să obțină informații despre un anumit traseu sau despre prezența unui eventual pericol.

42



(3) Atunci când pe parcursul traseelor apare pericolul accidentării din cauza diferenței de nivel (trepte, ascensoare, trotuare rulante etc.) trebuie prevăzute suprafețe de avertizare tactilo-vizuale cu amprentă specifică de culoare galbenă.



Exemple de compunere a traseelor accesibile cu ajutorul semnalizărilor tactilo-vizuale

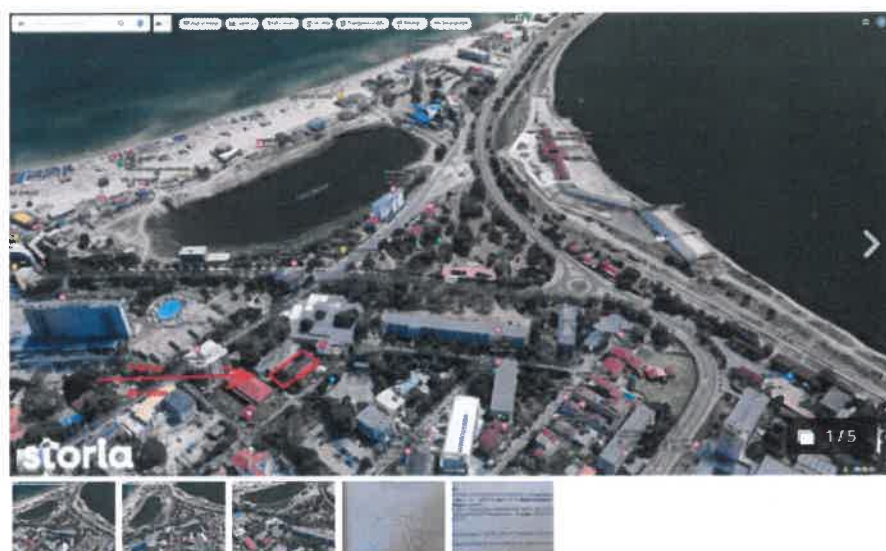
<https://adevarul.ro/stiri-locale/constanta/cat-va-costa-in-aceasta-vara-un-loc-de-parcare-in-2265797.html>

Tariful în Zona 0 este de 4 lei pe oră. Pentru o zi întreagă se plătesc 30 de lei, iar pentru șapte zile, 100 de lei.

## 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI

| Nr Crt. | Zona                                                       | Suprafața | Preț (€) | Preț/ mp | Site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------|-----------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2       | Eforie Nord, central                                       | 310       | 125.000  | 403      | <a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/constanta/eforie-nord/teren-construcții-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;harta=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/constanta/eforie-nord/teren-construcții-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;harta=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108</a> |
| 4       | Eforie Nord – zona Hotel Coral, nc 101026                  | 1.055     | 395.000  | 374      | <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html</a>                                                                                                                                                         |
| 5       | Eforie Nord, zona statia Petrom intre Republicii si Traian | 1875      | 563.000  | 300      | <a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imo-biliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imo-biliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html</a>                                                               |

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6> -  
264 euro/mp



OnlineRealEstate S.R.L.  
Agenție  
0725 717 757

Nume\*

Email\*

+40 | Numar de telefon\*

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

### Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

**195 000 €**

264 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:  
5.737 RON /luna

Avans:  
144.788 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

### Prezentare generală

Suprafață **740 m²**

Locație **urbana**

Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip teren [Cere informații](#)

Dimensiuni [Cere informații](#)

Tip vânzător [agenție](#)

### Descriere

Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare, la 2 minute de centrul stațiunii, deschidere 20m, toate utilitățile, ideal construcție bloc locuințe, pensiune, hotel!

COMISION AGENTIE 2%

Vizionarea se face în urma semnării unui contract de vizionare !

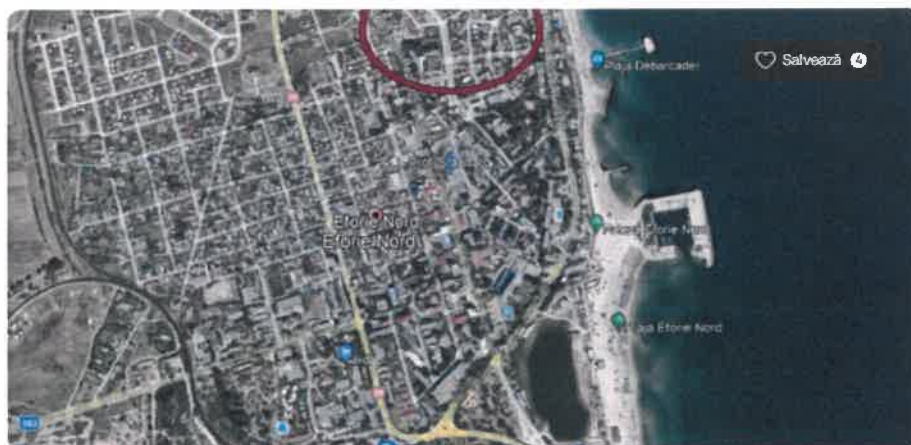


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 403 euro/mp

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp

125.000 €

Eforie-Nord, zona Central - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

DAN  
agent imobili  
CITY GROUP INTERMED



0786 258 183

Apelază acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Email



Copiază

[Vezi hartă](#)

## Descriere

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp, la 300m de mare, toate utilitatile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUI 2. (P10525-Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE!!!

## Specificații

ID Anunț: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren: 310 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI ALTE DETALII ZONĂ

Apa Amenajare strazi: asfaltate

Canalizare Mijloace de transport

Caz Iluminat stradal

Current

ALTE CARACTERISTICI

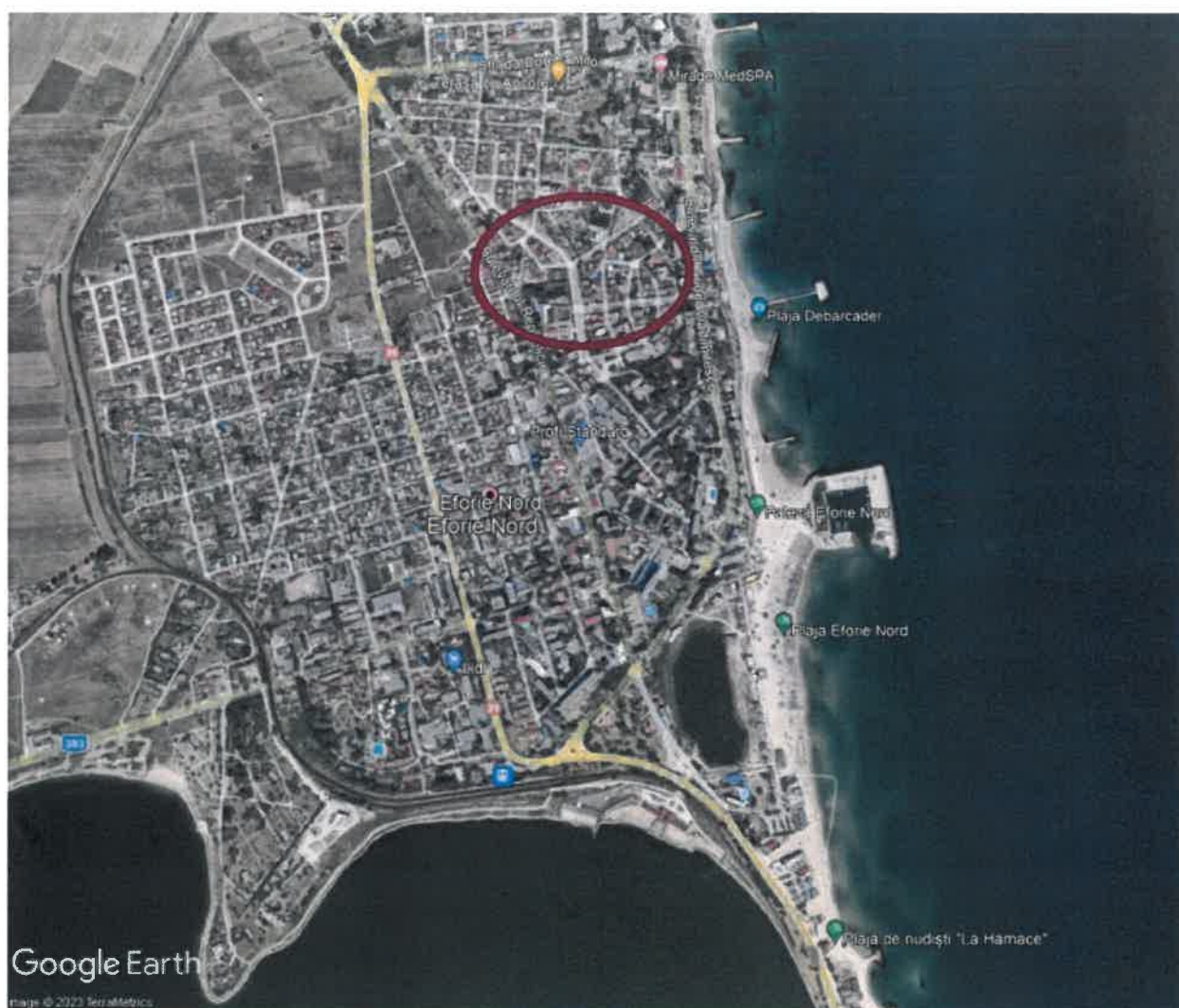
Oportunitate de investitie

DESTINAȚIE

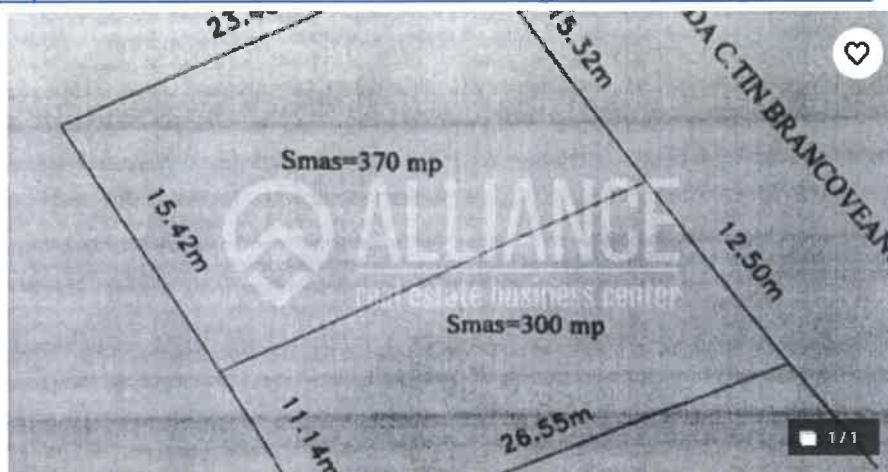
ALTE DETALII PREȚ

rezidențial  
de vacanță

Comision: 2%



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx> - 203 euro/mp



**Marius Bacu**  
Agenție  
0723 609 949

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

## TEREN ZONA GRAND EFORIE NORD

📍 Eforie, Constanța

**75 000 €**

203 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:  
2.206 RON /luna

Avans:  
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

## Prezentare generală

📏 Suprafață **370 m²**  
📍 Locație [Cere informații](#)  
📡 Vizionare la distanță [Cere informații](#)

🏠 Tip teren **intravilan**  
📏 Dimensiuni [Cere informații](#)  
👤 Tip vânzător **agenție**

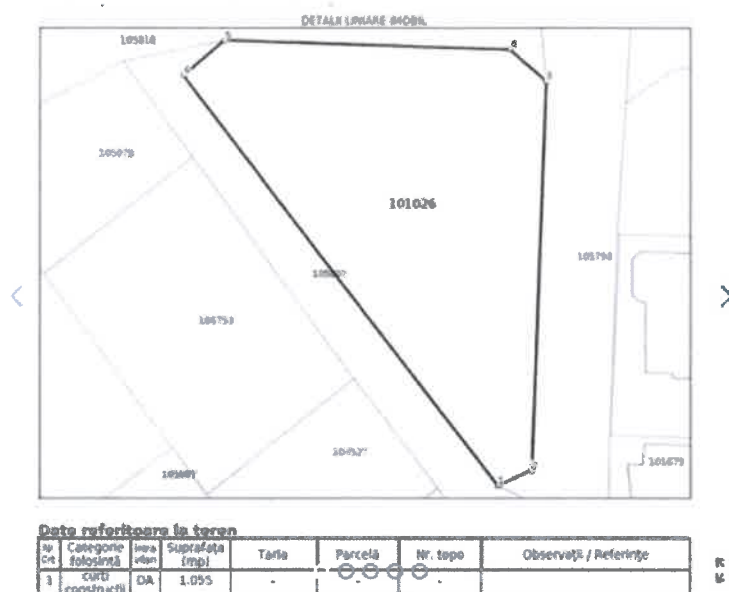
## Descriere

Teren în suprafața de 370 mp, cu deschidere de 15.30 ml între Stația Peco și Sanatoriul Grand, ideal edificare casa de vacanță, rezidențial, pensiune, etc. Zona în plină dezvoltare cu acces către toate facilitățile oferite de stațiunea EFORIE NORD.

## Particularități

Gard **nu**  
Media **gaz, electricitate, canalizare, apă curentă**  
Tip acces **asfaltat, pavat**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html> - 374 euro/mp



PRIVAT ⓘ



Ianu

Pe OLX din iulie 2022  
Activ pe 23 mai 2023

☎ 072 230 5661

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Postat 17 mai 2023



# Teren 1055mp, cu front stradal 77m, la 10min mers până la plajă

## 395 000 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 055 m²

## DESCRIERE

Regim Economic

- Folosire actuala a terenului: curți construcții
- Destinație prin plan urbanism: case de vacanță, locuințe și dotări aferente
- Zone protejate: Nu

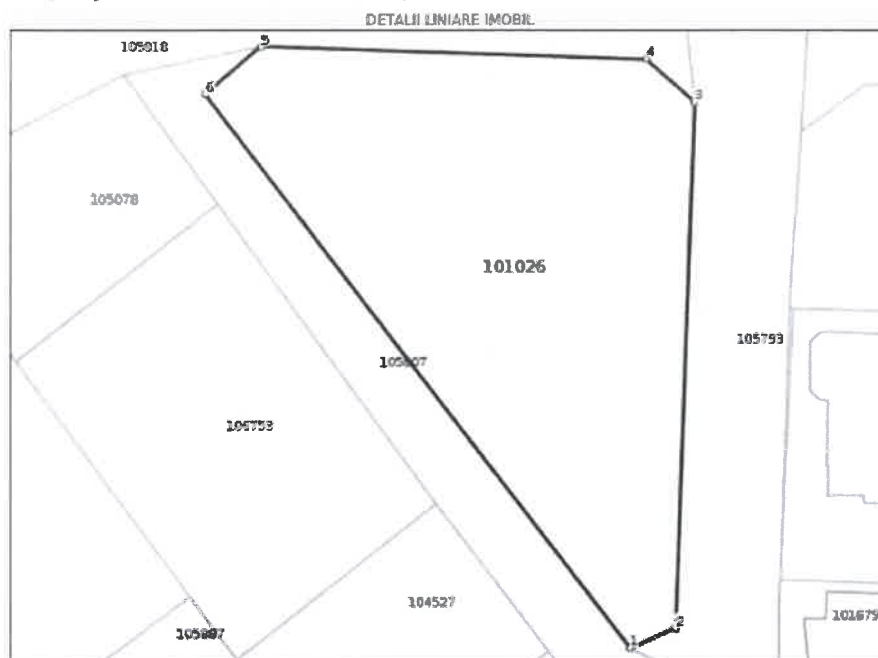
Regim Tehnic

- POT: propus 60%, max reg. 60%
- CUT: propus 3, max reg.2
- Suprafață: 1055m
- Front stradal: 77m
- Rețele de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaze
- Regim înălțime: P+3E

ID: 241603429

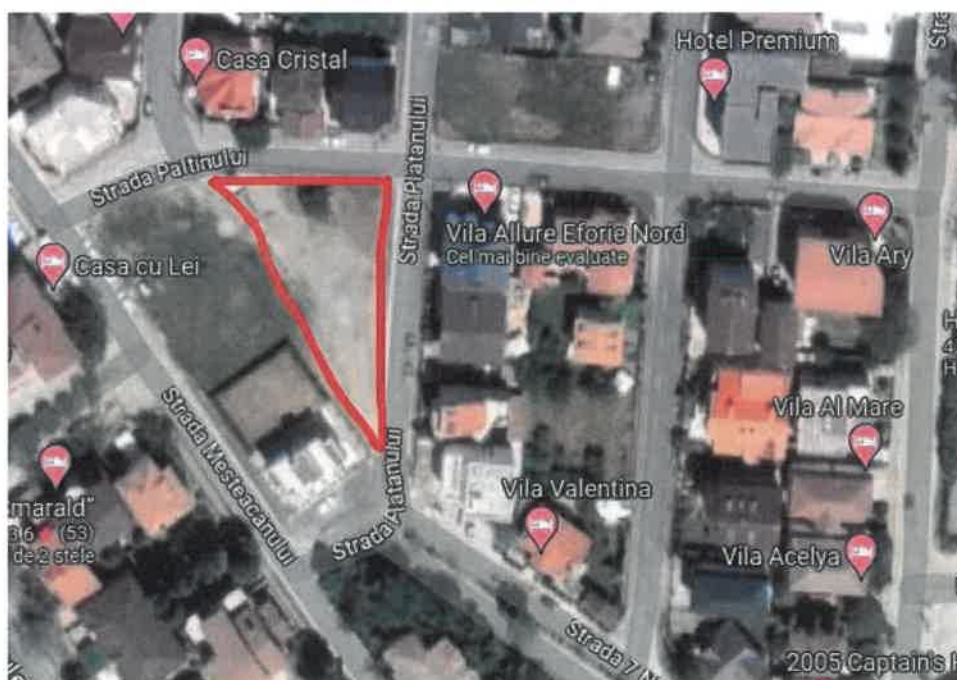
Vizualizări: 56

🚩 Raportează



**Date referitoare la teren**

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intra vilani | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|--------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curți construite    | DA           | 1.055          | -     | -       | -        |                        |



[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm_source=oferte360.ro) - 300 euro/mp

Teren intravilan 1875m

**563 000 EUR negociabil**

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

Publicat pe: 21.06.2023 la 4h:33

#### Specificatii

|                     |                              |                    |                              |
|---------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Suprafata terenului | 1875,0 m <sup>2</sup>        | Front stradal      | 35                           |
| Numar fronturi      | 1                            | Destinatie         | Comercial, De vacanta, ...   |
|                     |                              |                    | +                            |
| Amenajare strazi    | Iluminat stradal, Pestreuite | Utilitati generale | Apa, Canalizare, Curent, Gaz |
| Alte caracteristici | Acces auto, Oportunitati ... |                    |                              |
|                     |                              |                    | +                            |

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

[Salvează ca favorit](#)

#### Descriere

Proprietar vand teren situat in intravilanul orasului Eforie Nord, zona statiei Petrom, intre str.Republicii si str.Traian.

Terenul este liber si beneficiaza de toate utilitatile.

Se preteaza pentru bloc sau hotel.

POT=40%, iar pentru locuinte cu dotari la parter=50%, CUT=0,8

Dimensiunea terenului 35/51

Regim inaltime P+3

Pretul este usor negociabil.

Nu deranjați inutil.

Tel.: 0721.246.111

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html> - 225 euro/mp



### teren de vanzare in Eforie Nord

Eforie, Constanta

**135 000 €**

225 €/mp

[Propune un pret](#)

Rata estimată:  
3.972 RON /luna

Avans:  
100.238 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

### Prezentare generală

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Suprafață             | 600 m <sup>2</sup>              |
| Locație               | urbana                          |
| Vizionare la distanță | <a href="#">Cere informații</a> |

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Tip teren    | <a href="#">Cere informații</a> |
| Dimensiuni   | <a href="#">Cere informații</a> |
| Tip vânzător | agenție                         |

### Descriere

COD VT 10 Agentia Euroempire Imobiliare vă propune spre vânzare un teren intravilan constructibil în suprafață de 600 mp, în stațiunea Eforie Nord zona Steaua de Mare având o deschidere de 24 ml, Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case/vile/pensiuni în continuă dezvoltare. Utilitățile se afla la limita lotului. Conform certificatului de urbanism coeficientii sunt urmatorii: Procent de ocupare 45%;Regim de inaltime P+3E ,cadastru si intabulare pret 135000 euro\*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Vizionarile se fac in baza unui Contract de vizionare

### Particularități

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Gard        | nu              |
| Media       | fără informații |
| Tip acces   | fără informații |
| Împrejurimi | fără informații |

Murtaza Negivetin  
Agenție  
0752 102 222

Nume\*

Email\*

+40 / Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLK Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

[Trimite mesajul](#)

#### 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:



## 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT:

01 – Teren intravilan cu suprafața de 191mp/422mp



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



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

**HOTĂRÂREA**  
**nr. 154 din 30.06.2026**

privind aprobarea încheierii unui act adițional la contractul de folosință nr. 05/02.04.2015

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- art. 7.2.16 din contractul de folosință 05/02.04.2015
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 13961/02.06.2026 pentru imobilul cu IE 107484;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 13965/02.06.2026 pentru imobilul cu IE 107486;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 335456/09.12.2025 pentru imobilul cu IE 107485;
- dosarul 17099/212/2025 deschis pentru rectificarea cartii funciare 107485;
- cererea nr. 32427/11.11.2025 depusa de Parsan Dumitru-Iulian și Parsan Georgeta;
- art. 333 alin. (8) lit. e din Codul Administrativ
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

**HOTĂRĂȘTE**

Art. 1. Se aproba încheierea unui act adițional la contractul de folosință nr. 05/02.04.2015 conform *Anexei*, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aproba rectificarea Cărții funciare nr. 107485 în sensul radierii sarcinii pentru imobilul cu I.E. 107485.

Art. 3. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru actualizarea taxei de folosință (taxa fixă) având în vedere investițiile făcute pe imobile identificate cu I.E. 107484 și I.E. 107486.

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 ...16..... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL



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

ANEXA la HCL nr. 154 / 30.06.2026

**ACT ADITIOINAL NR. 1**

La contractul de folosință a terenului nr. 05/02.04.2015

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. \_\_ din \_\_.2026 și a Hotărârii Consiliului Local nr. \_\_ din \_\_.2026 contractul de folosință a terenului nr. 05/02.04.2015 se modifică astfel:

Art. 1. Art. 1 din contractul de folosință a terenului nr. 05/02.04.2015 va avea următorul cuprins:

Art. 2.1. Obiectul contractului este cedarea - preluarea în folosință a terenului care aparține domeniului privat al orașului situat în Eforie Nord, alea Dorobanților, în suprafață totală de 301 mp compus din:

- teren în suprafață de 110 mp identificat cu I.E. 107484;
- teren în suprafață de 191 mp identificat cu I.E. 107486.

Art. 2. Art. 4.1 din contractul de folosință a terenului nr. 05/02.04.2015 va avea următorul cuprins:

Art. 4.1. Taxa de folosință este de \_\_ EURO/an, așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local nr. \_\_ din \_\_.2026 de \_\_ EURO/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de 301 mp.

Prezentul act adițional a fost încheiat în 3(trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

PROPRIETAR,  
ORAȘUL EFORIE

PRIMAR  
SERBAN ROBERT-NICOLAE

SECRETAR GENERAL  
PREOTEASA GABRIEL

SERVICIUL VENITURI, TAXE și IMPOZITE  
OPREA ALINA ELENA

SERVICIUL A.D.P.P.  
MANEA DANIEL

BENEFICIAR,

BRIZA MARIU NEGRE S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  




SECRETAR GENERAL  


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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107484 Eforie

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Nr. cerere                     | 139691 |
| Ziua                           | 02     |
| Luna                           | 06     |
| Anul                           | 2026   |
| Cod verificare<br>100211891187 |        |



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str ALEE ACCES DIN STR. DOROBANȚILOR, Nr. FN, LOT 1

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                     |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| A1      | 107484                       | 110             | Teren neîmprejmuit;<br>IMOBIL NEÎMPREJMUIT |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                   |                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 65233 / 03/05/2022                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 73, din 23/02/2022 emis de ORASUL EFORIE;                                         |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                      | Se înființează cartea funciară 107484 a imobilului cu numărul cadastral 107484 / UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105566 înscris în cartea funciară 105566; | A1        |
| Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;                                |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                                                                                                                           | A1        |
| 1) ORAS EFORIE                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105566/Eforie, înscrisa prin încheierea nr. 46362 din 14/05/2015; |                                                                                                                                                                                                  |           |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini      |                                | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 65233 / 03/05/2022                                                                                      |                                |           |
| Act Administrativ nr. 05, din 02/04/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;                              |                                |           |
| C1                                                                                                      | Intabulare, drept de FOLOSINTA | A1        |
| 1) BRIZA MARII NEGRE SRL                                                                                |                                |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105566/Eforie, înscrisa prin încheierea nr. 46362 din 14/05/2015; |                                |           |

Carte Funciară Nr. 107484 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

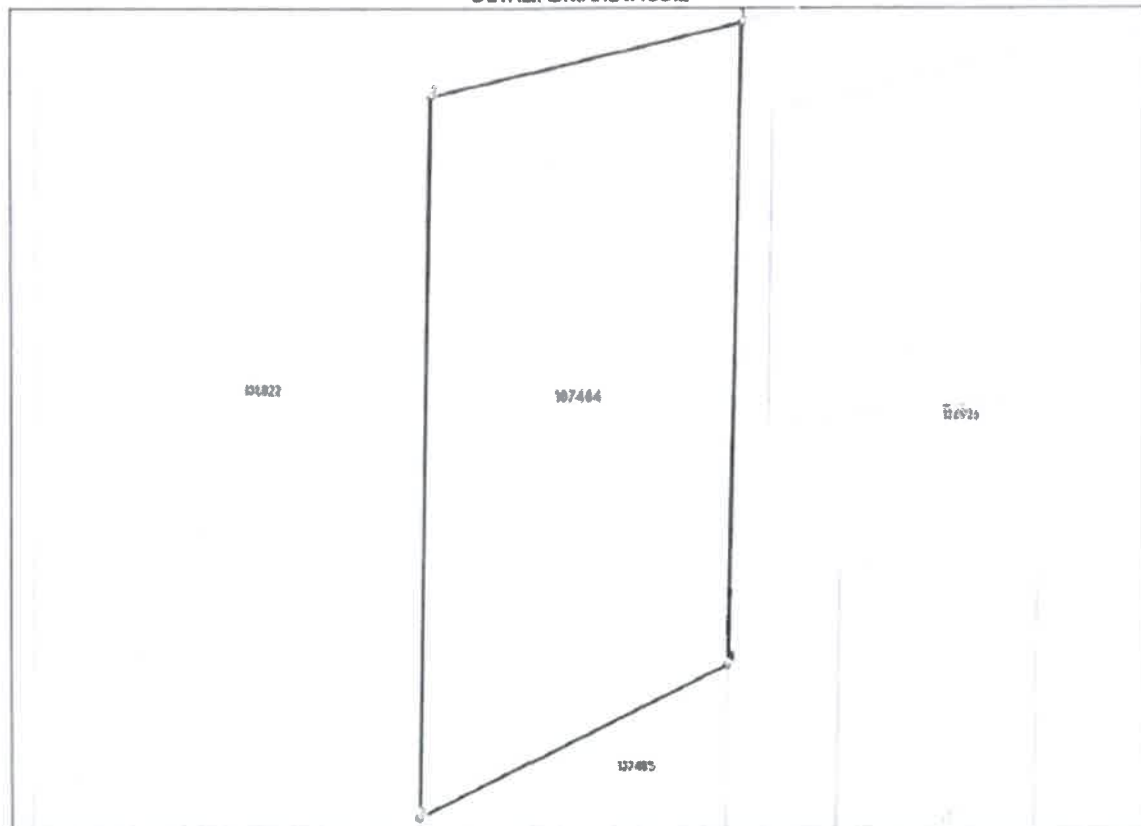
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 107484       | 110             | IMOBIL NEIMPREJMUIT    |

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

**DETALII UNIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 110            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1             | 2             | 7.318                 |
| 2             | 3             | 16.504                |
| 3             | 4             | 7.881                 |
| 4             | 1             | 14.682                |

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 107484 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie*

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](http://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,

02/06/2026, 13:07

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

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

*Pagina 3 din 3*

Extrase pentru informare online la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107486 Eforie

Nr. cerere 139695  
Ziua 02  
Luna 06  
Anul 2026  
Cod verificare  
100211891256



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str ALEE ACCES DIN STR. DOROBANTILOR, Nr. FN, LOT 3

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                     |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| A1      | 107486                       | 191             | Teren neîmprejmuit;<br>IMOBIL NEÎMPREJMUIT |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                   |                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 65233 / 03/05/2022                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 73, din 23/02/2022 emis de ORASUL EFORIE;                                         |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                      | Se înființeaza cartea funciara 107486 a imobilului cu numarul cadastral 107486 / UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 105566 înscris în cartea funciara 105566; | A1        |
| Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;                                |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1                                                                                                                           | A1        |
| 1) ORAS EFORIE                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105566/Eforie, înscrisa prin încheierea nr. 46362 din 14/05/2015; |                                                                                                                                                                                                  |           |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini      |                                | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 65233 / 03/05/2022                                                                                      |                                |           |
| Act Administrativ nr. 05, din 02/04/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;                              |                                |           |
| C1                                                                                                      | Intabulare, drept de FOLOSINTA | A1        |
| 1) BRIZA MARI NEGRE SRL                                                                                 |                                |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105566/Eforie, înscrisa prin încheierea nr. 46362 din 14/05/2015; |                                |           |

Carte Funciară Nr. 107486 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 107486       | 191             | IMOBIL NEIMPREJMUIT    |

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



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA         | 191            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 8.579               |
| 2             | 3             | 7.131               |
| 3             | 4             | 21.791              |
| 4             | 5             | 3.583               |
| 5             | 6             | 2.078               |
| 6             | 7             | 4.874               |

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epey.ancpi.ro](http://epey.ancpi.ro)

Formula: versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107486 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>= (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 1                | 20.352                   |

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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,  
 02/06/2026, 13:08

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

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

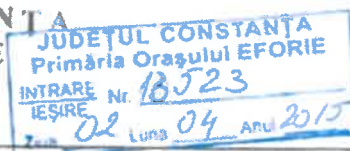
Pagina 3 din 3

Căutați informații în baza de date a ANCPİ la [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular 1.1



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE



**CONTRACT DE FOLOSINȚĂ A TERENULUI NR.**

Încheiat în Eforie Sud la data de 02.04.2015



**I. PARTILE CONTRACTANTE**

**ORASUL EFORIE**, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr. \_\_\_\_ – impozit teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie și contul nr. \_\_\_\_ – taxa teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie, prin Primar Ion Ovidiu Brăiloiu, având calitatea de proprietar, numit în continuare partea întâi, pe de o parte, și **S.C. BRIZA MARIU NEGRE S.R.L.** având statutul de persoană juridică cu sediul în județul Constanța Orașul Eforie localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. 31, imatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub nr. J13/1756/10.06.1991, având certificat de înregistrare fiscal nr. RO3386527, legal reprezentată prin administrator Chiparu Danut având calitatea de beneficiar, și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 287 din 23.12.2014 privind atribuirea în folosință a terenului situat în Eforie NORD, H.C.L. 35 din 15.02.2007 modificată și completată prin H.C.L. 272/26.11.2014 (poziția 3928), s-a încheiat prezentul contract de folosință.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2.1.** Obiectul contractului este cedarea - preluarea în folosință a terenului care aparține domeniului privat al orașului situat în Eforie Nord, alee de acces din str. Dorobanților, în suprafață de 422 mp așa cum rezultă din planul de situație întocmit de Bordea Stefan (certificat de autorizare seria RO-CT-F nr. 0057 emis de A.N.C.P.I.)

**Art.2.2.** Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe bază de proces-verbal de predare-primire având destinația de parcare aferentă **HOTEL MIRAGE** în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 287 din 23.12.2014.

**III. TERMENUL CONTRACTULUI**

**Art.3** Durata folosinței este perioada existenței imobilului – construcție **HOTEL MIRAGE** dar nu mai mult de 49 de ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare primire a terenului atribuit în folosință.

**IV. TAXA DE FOLOSINTA**

**Art. 4.1.** Taxa de folosință este de 126,60 EURO/an, așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local nr. 287 din 23.12.2014 de 0,30 EURO/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de 422 mp.

**Art. 4.2.** Impozitul pe teren stabilit conform Legii nr. 571/2003 se va aproba prin Hotărâre a Consiliului Local privind impozitele și taxele locale pentru fiecare an calendaristic.

**Art. 4.3.** Plata taxei de folosință se face începând de la data procesului verbal de predare-primire a terenului atribuit în folosință.

**Art. 4.4.** Plata impozitului pentru terenul deținut în folosință, se face începând de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a terenului atribuit în folosință.

#### **V. MODALITĂȚI DE PLATA**

**Art.5.1.** Sumele prevăzute la art. 4.1 respectiv 4.2 se vor plăti în contul părții întâi nr. RO52TREZ23621160250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face în termen de 60 de zile de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a anului respectiv;

-începând cu al doilea an, plata se va face până la data de 28 februarie a fiecărui an.

**Art.5.2.** Sumele prevăzute la art. 4.3 se vor plăti trimestrial în contul părții întâi nr. RO30TREZ23621070250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie.

**Art.5.3.** Întârzierile la plata taxei de folosință se vor penaliza conform legislației în vigoare.

#### **VI. ÎNCETAREA FOLOSINȚEI**

**Art.6.** Folosința poate înceta în următoarele situații:

6.a – din cauze imputabile beneficiarului;

6.b – schimbarea regimului juridic al terenului dat în folosință;

6.c – forță majoră.

##### **6.a. Rezilierea din cauze imputabile beneficiarului**

**6.a.1.** În cazul nerespectării întocmai de către beneficiar a vreuneia dintre obligațiile sale legale sau contractuale, indiferent dacă este esențială sau nu la încheierea prezentului contract, acesta se reziliază deplin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau intervenția instanței judecătorești și fără nici o formalitate prealabilă.

Rezilierea își produce pe deplin efectele de la momentul împlinirii termenelor sau a neîndeplinirii condițiilor prevăzute de prezentul contract, indiferent de momentul la care proprietarul comunică beneficiarului faptul considerării contractului drept reziliat.

Îndeplinirea ulterioară de către beneficiar a obligațiilor sale contractuale nu înlătură rezilierea contractului de drept.

##### **6.b. Rezilierea din cauza schimbării regimului juridic al terenului dat în folosință**

**6.b.1.** În situația în care terenul ce face obiectul contractului nu va mai fi proprietatea orașului Eforie, contractul de folosință încetează.

##### **6.c. Încetarea folosinței în caz de forță majoră.**

**6.c.1.** Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

**6.c.2** Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

6.c.3. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

6.c.4. În condițiile în care forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit în folosință, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **VII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art.7.1. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:**

**Art.7.1.1.** Să predea părții a doua, pe baza de proces verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

**Art.7.2. Partea a doua are următoarele obligații.**

**Art.7.2.1.** Să plătească taxa de folosință la termenele stabilite contractual.

**Art.7.2.2.** Să respecte destinația terenului dat în folosință conform P.U.G. și H.C.L. 287/23.12.2014.

**Art.7.2.3.** Să realizeze documentația cadastrală și să intabuleze terenul pe numele Oraș Eforie conform prezentului contract.

**Art.7.2.4.** Să elibereze terenul în termen de 30 zile calendaristice de la comunicare în condițiile din H.C.L. 287/23.12.2014 și din prezentul contract.

**Art.7.2.5.** Să înceapă executarea lucrărilor după obținerea în prealabil a autorizației de construire conform prevederilor legale în vigoare.

**Art.7.2.6.** Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire.

**Art. 7.2.7.** Să anunțe compartimentul responsabil din cadrul Primăriei Orașului Eforie de obținerea autorizației de construire în vederea recalculării taxei de folosință conform H.C.L. 69/2011.

**Art.7.2.8.** În cazul în care pe terenul ce face obiectul contractului se descoperă rețele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala beneficiarului după obținerea în prealabil a autorizației de construire pentru deviere și implicit a acordului deținătorilor rețelelor.

**Art.7.2.9.** Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor.

**Art.7.2.10.** Să finalizeze executarea construcției la termenul prevăzut în autorizația de construire.

**Art.7.2.11.** Să realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice a autorizației de construire.

**Art.7.2.12.** La terminarea lucrărilor de construire, să solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției și să se prezinte la sediul Primăriei pentru regularizarea taxei de autorizație de construire, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate.

**Art.7.2.13.** După recepția la terminarea lucrărilor de construire, să declare construcția în vederea impunerii, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate, la sediul Primăriei.

**Art.7.2.14.** Să permită inspectarea lucrărilor de construire de către persoanele autorizate.

**Art.7.2.15.** Beneficiarul nu poate în nici un caz pune la dispoziție, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul contractului de folosință.

**Art.7.2.16.** În situația în care o parte din terenul care face obiectul contractului nu va mai fi proprietatea orașului Eforie, contractul de folosință se modifică în conformitate cu noua situație juridică.

### **VIII. LITIGII**

**Art.8.1.** Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de folosință, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

**Art.8.2.** Pe toată durata folosinței partea întâi (proprietarul) și partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

**Art. 8.3.** Beneficiarul nu va avea pretenții materiale sau de altă natură din partea reprezentanților Orașului Eforie dacă terenul va face obiectul art. 14 din Legea 10/2001 republicată, modificată și completată.

### **IX. DISPOZIȚII FINALE**

**Art.9.1.** Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin încheierea de acte adiționale.

**Art.9.2.** Dreptul de folosință a terenului se transmite în caz de înstrăinare a imobilului – construcție.

**Art.9.3.** Prezentul contract de folosință a terenului constituie titlu executoriu.

**Art.9.4.** Procesul verbal de predare-primire al terenului și planul de situație anexă fac parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de folosință privind atribuirea în folosință a terenului din Eforie Nord, alee de acces din str. Dorobanților, în suprafață de 422 mp, cu destinația de parcare aferentă HOTEL MIRAGE, s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

**PROPRIETAR  
ORAȘUL EFORIE**

**PRIMAR  
ION OVIDIU BRAILOIU**

**DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.  
MANEA DANIEL**

**SEF SERVICIU I.C.A.A.S.  
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU**

**DIRECTOR EXECUTIV D.E.  
OPREA ALINA EDINA**

**BENEFICIAR**

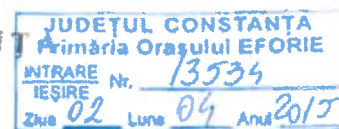
**S.C. BRIZA MARII NEGRE S.R.L.**  
prin administrator

**Chirpăreț Danut**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE



**PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE**

Anexa la contractul de folosință nr. 05 din 02.04.2015

Incheiat astăzi: 02.04.2015

Prezentul proces verbal s-a încheiat cu ocazia traserii și predării terenului situat în Eforie Nord, alee de acces din str. Dorobanților, în suprafață de 422 mp cu destinația de parcare aferentă HOTEL MIRAGE, teren atribuit în folosință în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 287 din 23.12.2014.

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Orașului Eforie – D-nul Daniel Manea și d-nul Negrea Claudiu;
- din partea beneficiarului terenului – Chiparu Danut;
- executant – Bordea Stefan.

Terenul vecinatății conform planului de situație anexat întocmit de așa cum rezultă din planul de situație întocmit de Bordea Ștefan (certificat de autorizare seria RO-CT-F nr. 0057 emis de A.N.C.P.I.)

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

Am predat

PRIMAR  
ION OVIDIU BRAILOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.  
MANEA DANIEL

INSPECTOR SUPERIOR  
NEGREA CLAUDIU

Am primit

S.C. BRIZA MARII NEGRE S.R.L.

prin administrator  
Chiparu Danut



