



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL NR. 223 DATA 21 08 2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 155/30.06.2026 (nr. crt. 4) privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 8);
- numarul de inventar 3399 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- Extrasul de carte funciara nr. 100792-C1-U6 Eforie emis de OCPI Constanta;
- Act aditional nr. 1/19.12.2003 la actele constitutive ale societatii avand Incheiere de data certa nr. 830/01.04.2004-B.N.P. Stan Maria.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 8) ce stabileste valoarea chiriei de 16,08 euro/mp/an pentru terenul in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6.

Art. 2. 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. 8) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba inchirierea terenului in suprafata de indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6 – beneficiar al dreptului de preemtiune Vaghin Lidia-Luminita identificata prin CNP 2651006131211.

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 16,08 euro/mp/an.

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

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

- Proprietarul constructiei are obligatia de a renova spatiul comercial pentru obtinerea autorizatiei de functionare pentru anul 2027.
- Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.



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

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

Art. 7. Contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 5 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Art. 8. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 155/30.06.2026.

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

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

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. 22571/21.08.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie

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

- H.C.L. nr. 155/30.06.2026 (nr. crt. 4) privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 8);
- numarul de inventar 3399 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- Extrasul de carte funciara nr. 100792-C1-U6 Eforie emis de OCPI Constanta;
- Act aditional nr. 1/19.12.2003 la actele constitutive ale societatii avand Incheiere de data certa nr. 830/01.04.2004-B.N.P. Stan Maria.

Se propune:

- aprobarea Raportului 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. 8) ce stabileste valoarea chiriei de 16,08 euro/mp/an pentru terenul in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6;
- 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. 8) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6; – beneficiara a dreptului de preemtiune Vaghin Lidia-Luminita identificata prin CNP 2651006131211.
- aprobarea valorii chiriei de 16,08 euro/mp/an.
- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- in contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - Proprietarul constructiei are obligatia de a renova spatiul comercial pentru obtinerea autorizatiei de functionare pentru anul 2027.
 - Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.



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

- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa extinda pe orizontala sau verticala constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
- Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 5 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbateri si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.S.M./2ex.
iunie 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. 22572/21.08.2026

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie

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

- H.C.L. nr. 91/28.04.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata de
- H.C.L. nr. 155/30.06.2026 (nr. crt. 4) privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 8);
- numarul de inventar 3399 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- Extrasul de carte funciara nr. 100792-C1-U6 Eforie emis de OCPI Constanta;
- Act aditional nr. 1/19.12.2003 la actele constitutive ale societatii avand Incheiere de data certa nr. 830/01.04.2004-B.N.P. Stan Maria.
- Vaghin Lidia-Luminit este dobanditor de buna-credinta a constructiei inscrise in CF nr. CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6.

Se propune:

- aprobarea Raportului 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. 8) ce stabileste valoarea chiriei de 16,08 euro/mp/an pentru terenul in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6;
- 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. 8) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata indiviza de 275,57 mp situat in Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, inscris in CF 100792-C1-U6 Eforie, nr. cadastral 454/P;6; – beneficiara a dreptului de preemtiune Vaghin Lidia-Luminita identificata prin CNP 2651006131211.
- aprobarea valorii chiriei de 16,08 euro/mp/an.
- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- in contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - Proprietarul constructiei are obligatia de a renova spatiul comercial pentru obtinerea autorizatiei de functionare pentru anul 2027.



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

- Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa extinda pe orizontala sau verticala constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
- Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 5 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

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

MANEA Daniel

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

*Ana Iacob
de Negre*

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

Pr: _____
INTERIEU
IES: _____
Zi: 12 Luna 08 An 2026

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

*Ana Iacob
de Negreanu*

**PROCES – VERBAL
de predare-primire**

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

Primitiv	22/02
INTERIEU	
IES/ME	
Zi 12	Luna 02
An 2024	

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

RAPORT DE EVALUARE

S12.04.04.26 / 12.08.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 275,57 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. REPUBLICII, NR. 7E, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, NR. CAD. 454/P;6

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 155/30.06.2026

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

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

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu nr. cad. 454/P;6, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp.**

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

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

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

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

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu nr. cad. 454/P;6, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp		
Valoare unitară	16,08 Euro/m ² /an	84,30 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2424 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. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu nr. cad. 454/P;6, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu nr. cad. 454/P;6, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

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

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea chirie de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A20.1) **chiria de piață** se definește astfel:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăți imobiliare1 ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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.”

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 12.08.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 12.08.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 12.08.2026: 1 Euro = 5,2424 lei

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE**1.8.1. Surse de informații generale**

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 155/30.06.2026, Anexă 155/2026
- Cerere cu nr intrare 141783/02.06.2026, CI Vaghin Lidia-Luminița
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului / mai 2004
- Fișa corpului de proprietate / mai 2004
- Plan releveu spațiu comercial-C1 / mai 2004
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 66176/17.03.2026, BCPI Constanța
- Încheiere nr 66176/17.03.2026
- AA nr 1/19.12.2003 la Actele constitutive ale societății EFOMIX SRL, Încheiere nr. 830/01.04.2004, BN Stan Maria, Încheiere de legalizare de copie nr. 3729/27.09.2011
- Carte funciara nr. 100792-C1-U7 Eforie, OCPI Constanța
- Extras de Carte Funciară pentru informare , nr cerere 66176/17.03.2026
- Plan de situație / 14.01.2026
- Plan de încadrare în zonă
- Cerere cu nr intrare 14180/02.06.2026, CI Vaghin Lidia-Luminița
- Documentație carte funciară / mai 2004: memoriu tehnic, plan amplasament, fisa corpului de proprietate, plan releveu, plan încadrare în zonă, comunicarea încheierii, extras de carte funciară cu nr cerere 66181/17.03.2026, Încheiere cu

dosar ne 66181/17.03.2026, AA1/19.03.2003 la actele constitutive ale societății Efomix SRL,

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

Obs. – Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate depline asupra imobilului analizat (ca fiind liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în actele anexate.

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luate în considerare în raport.

- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că terenul este liber de sarcini și de construcții (v. 1.6). Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

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 275,57 mp.**

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

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

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 155/30.06.2026.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce serpuiește 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. Pozitionata la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanta, pe drumul de legatura cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneara renumita atat in tara, cat si in strainatate. Imbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca statiunea sa fie deschisa turistilor pe durata intregului an. Bazele de tratament din statiune atrag anual un numar mare de turisti romani si straini, oferindu-le tratamente moderne si cure folosind factorii naturali din zona. Fiind o statiune in continua expansiune, Eforie Nord isi schimba infatisarea de la an la an. Pe langa hotelurile si terasele cu renume din statiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregatite sa intampine nevoile turistilor.



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leaga de cea a localitatii vecine, statiunea Eforie Sud, cu care formeaza o unitate administrativa. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusa in anul 1894, atunci cand organizatia Eforia Spitalelor Civile din Bucuresti a construit in zona un sanatoriu



PLAJA

Statiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga catre mare si o faleza a carei inaltime atinge si 30 de metri. Plaja statiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza intre 20 si 191 de metri. In zona de nord a plajei se inalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. In partea sudica a statiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata intinderea plajei intrarea in apa se face lin, iar nisipul are o granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii 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. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic,

presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapia, 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 in 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, 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

In afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau in valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. In 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 in 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. In statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat in centru cat si in zona falezii. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este o zonă ultracentrală în localitate, preponderent comercială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: Proprietatea este situată într-un complex comercial la care accesul se realizează din str. Republicii la vest, din aleea Petrolul la est, din allee acces la sud.

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

În zonă sunt amplasate: terenuri cu spații comerciale și turistice ce își desfasoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter comercial și unități de cazare.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia si faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona ultracentrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea este situată într-un complex comercial la care accesul se realizează din str. Republicii la vest, din aleea Petrolul la est, din allee acces la sud.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și este situată într-un complex comercial la care accesul se realizează din str. Republicii la vest, din alea Petrolul la est, din alea acces la sud.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana ultracentrală a orașului Eforie Nord, zonă preponderent comercial/turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona ultracentrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale, baze de tratament și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută (trafic auto).
- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (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 ultracentrală a Loc. Eforie Nord într-o zonă preponderent comercială și turistică, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea închirierii
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, jud. Constanța
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	275,57 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	imobil situat într-un complex comercial la care accesul se realizează din str. Republicii la vest, din aleea Petrolul la est, din alea acces la sud
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona ultracentrală a localității Eforie Nord
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă

de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 260 și 550 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-15%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere-ofertă. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de destinația permisă legal, planul de urbanism și se manifestă mai intens sau mai slab în funcție de posibilitățile de dezvoltare ulterioare.

La momentul evaluării piața este în dezechilibru cu cererea sensibil mai mare decât oferta; piața aparține vânzătorului.

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 275,57 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (propoția)**

Alocarea (propoția) 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 a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului terenului și dreptului de folosință.

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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

Obs.

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare în zona analizată este de cca. 260-550 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: EXTRAȚIA DE PE PIAȚĂ

➤ **Extracția de pe piață**

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

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

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

6. *construcțiile adaugă valoare terenului*

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

b. construcțiile nu adaugă valoare terenului

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

Etapele aplicării metodei extracției de pe piață sunt următoarele:

1. se identifică tranzacții cu sau oferte de vânzare pentru proprietăți construite în aria de piață, care au aceeași CMBU (terenul considerat a fi liber și proprietatea ca fiind construită) cu proprietatea subiect;
2. comparabilele sunt verificate și se face o documentare amănunțită privind construcțiile;
3. se identifică dacă construcțiile adaugă valoare proprietăților imobiliare comparabile sau necesită demolarea;
4. când construcțiile contribuie la valoarea proprietății, se estimează costul de înlocuire net al acestora și se deduce din prețul de vânzare;
5. când construcțiile nu contribuie la valoarea proprietății (sunt demolabile) se estimează costurile de eliberare a terenului și se însumează la prețul de vânzare;
6. se analizează valorile terenurilor, rezultate prin aplicarea extracției de pe piață, putând fi aplicate tehnici specifice comparației directe.

În cadrul acestei metode se vor utiliza următoarele informații:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-de-vanzare-eforie-central-mobilata-12-camere-275418790>

Pensiune de vanzare in Eforie Nord pe partea cu Marea Neagra

Eforie - Judetul Constanta - Vezi Harta

325.000 €

Rate de la 7 585 RON/lună [simulează credit](#)



Nr. cam : 12
Sup. utilă : 273 mp
Sup. teren : 300 mp
Tip prop : Individuală

Partener: Imobiliare.ro Finance

Iuliana Stamate
Broker Owner
REMAX PLUS Constanta PRO

0371780265
0724646364

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)

Cum intenționezi să faci achiziția?

[Credit](#) [Cash](#)

Descriere casă

Pensiune de vânzare în Eforie Nord, situată pe strada Republicii, la doar câțiva pași de plajă.

Proprietatea dispune de 12 camere și 8 băi, fiind ideală atât pentru utilizare ca pensiune turistică, cât și ca locuință de vacanță sau investiție pe termen lung.

Imobilul este racordat la gaze, oferind posibilitatea utilizării pe tot parcursul anului, inclusiv în sezonul rece. Beneficiază de un vad comercial excelent, fiind amplasat pe una dintre cele mai circulate artere din Eforie Nord.

Accesul către mare este rapid și facil, iar în imediata apropiere se află restaurante, zona de promenadă și alte puncte de interes.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, vă stăm cu plăcere la dispoziție.

[Citește mai puțin](#)

Mobilat Centrală proprie 2 Parcări

Detalii casă

ID anunț: XEJ411041 275418790

Actualizat în: 27 Mai 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Suprafață construită:	276 mp
Nr. băi:	8	Nr. balcoane / Terase / Logii:	1
Învelitoare acoperiș:	Tabla	An construcție:	2008
Structură rezistență:	BCA	Regim înălțime:	P+2E
Modalitate de plată:	Cash sau Credit		

Utilități

Pereți

Faianță Vopsea lavabilă

Podele

Gresie Parchet

Ușă intrare

PVC

Uși interior

Lemn

Ferestre cu geam termopan

PVC

Bucătărie

Mobilată Utilată

Facilități imobil

Acoperiș

Internet

Wireless

Amenajare străzi

Iluminat stradal

Comision

standard

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE CONSTRUCȚIE

CONSTRUCȚIE: Vilă P+1E+M

Sc (MP) = 110,00

Scd (MP) = 276,00

Nr. crt.	Tip structură (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FC V2	110,00	919,0	101.084,50	1,000	1,0000	101.084,50
2	7ZBCA30PS	110,00	1.340,8	147.488,00	1,000	1,0000	147.488,00
3	7ZBCA30ES	110,00	1.340,8	147.488,00	1,000	1,0000	147.488,00
4	7ZBCA30M	56,00	724,8	40.588,80	1,000	1,0000	40.588,80
TOTAL STRUCTURĂ							436.649,30
TOTAL MP		276					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							436.649,30
TOTAL PREȚ / MP							1.582,06

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINICAP3S	276,00	1.390,1	383.675,88	1,000	1,0000	383.675,88
2	FSTROP	191,66	342,4	65.625,75	1,000	1,0000	65.625,75
3	SCAGRES	2,00	7.837,0	15.674,00	1,000	1,0000	15.674,00
TOTAL FINISAJ							464.975,63

Nr. crt.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTL	132,00	831,3	109.731,60	1,000	1,0000	109.731,60
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							109.731,60
TOTAL MP		276					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							574.707,23
TOTAL PREȚ / MP							2.082,27

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

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

1	ELINGR	A 276,00	B 339,0	C=AxB 93.564,00	D 1,000	E 1,0000	F=CxDxE 93.564,00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							93.564,00
Nr. crt.	Instalații sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C	D	E	F=BxCxD
1	DUSLAWC	4,00	6172,6	24.690,40	1,000	1,0000	24.690,40
2	CALAWC	4,00	10021,1	40.084,40	1,000	1,0000	40.084,40
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							64.774,80
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	276,00	307,8	84.952,80	1,000	1,0000	84.952,80
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							84.952,80
TOTAL MP		276					
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							243.291,60
TOTAL PREȚ / MP							881,49

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE	1.254.648,13
PREȚ FINAL RON / MP	4.545,83

1	Valoare unitară, fără TVA	RON/mpAd	4.545,83
2	Suprafață de calcul	mpAd	276,00
3	Cost de înlocuire	RON	1.254.649
4	Aplicarea depreciierilor		
4.1	Depreciere fizică	%	21,86%
	Valoare depreciere fizică	RON	274.230

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

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

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

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

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

5	Valoare adoptată	EURO	186.000
		EURO/MP	674

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE		
Durata totală de viață economică		100 ani
Vârsta efectivă		18 ani
- structura de rezistență	pondere 40%	uzura 18,00%
- anvelopa	pondere 17%	uzura 21,18%
- finisaje	pondere 25%	uzura 25,71%
- instalații	pondere 18%	uzura 25,71%
Depreciere fizică		21,86%
Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)		

SE CUNOSC:	
Preț vânzare propr. imob. mobilată și utilată (euro)	325.000
Preț mobilă și electrocasnice (euro)	17.500
Preț vânzare propr. imob. nemobilat și neutilată (euro)	307.500
Suprafață teren (m.p.)	300
Arie construită la sol C1 (m.p.)	110
Arie construită desfășurată C1 (m.p.)	276
SE ESTIMEAZĂ:	
Cost de înlocuire de nou C1 (euro/m.p.)	867
Depreciere totală C1	21,86%
SE CALCULEAZĂ:	
Cost de înlocuire net C1 (euro/m.p.)	677
Valoare teren (euro)	120.600
Valoare teren (euro/m.p.)	402,00

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	402,00 Euro/m²	2.107 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2424 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

6.2. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Metoda reziduală**

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

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	402,00 Euro/mp	110.779 Euro

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea chiriei în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 7E, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu nr. cad. 454/P;6, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 275,57 mp		
Valoare unitară	16,08 Euro/m ² /an	84,30 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2424 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

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

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	EN, bd. Republicii cu IG Duca	579	318.500	550,09	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-579mp-260304428	decembrie 2025
2	Eforie Nord, central, zona H Europa	2.670	1.335.000	500	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-zona-centrala-IDE4J2	februarie 2026
3	Eforie Nord, str. Platanului	250	99.000	396	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html	februarie 2026
4	Eforie nord, centru	605	175.000	289	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-605-mp-centru-eforie-nor-IDBbRo.html	februarie 2026
5	Eforie Nord, zona statia Petrom intre Republicii si Traian	1875	487.000	260	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html	aprilie 2026
6	Eforie Nord, lângă piață	300	90.000	300	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-central-IDBbOt	august 2025

1

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

Teren intravilan, 579 mp - zona Eforie Nord

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

500 000 € / mp
318.500 €

Rate de la 7.135 RON/lună [Simulează credit](#)



Parteneri imobiliare.ro Finance

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

0724 555 008
Apelată acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)

Descriere

Agentia EXPERTI IMOBILIARI va propune IN EXCLUSIVITATE spre achizitie un teren intravilan, excelent amplasat, situat in zona centrala a statiunii Eforie Nord. Terenul are o suprafata de 579 mp, cu deschidere la 2 strazi, 22,43 ml si respectiv 31,42 ml. Terenul beneficiaza de utilitati la limita proprietatii - apa, canalizare si energie electrica. Acte la zi: cadastru si intabulare.

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

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

E.2(P30854)

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: X4AF13033

Actualizat în: 03.06.2025

Suprafață teren:	579 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	22.43 m

Nr. fronturi stradale:

2

Facilități

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

2

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

Teren de vanzare in Eforie Nord zona Hotel Europa

Eforie Nord Judetul Constanta [Vezi Harta](#)

1.335.000 €

500 € / mp



Salvează



Murtaza Neglvetin

Agent Imobiliar

EUROEMPIRE IMOBILIARE
INTERMED (PRO)



0752102222

0722911970 / 0752194793

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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



Sup teren:

Tip:

2 670 mp

Construcții

Descriere teren

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

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X2M6033LC 267521476

Actualizat în: 31 Ianuarie 2026

Clasificare teren:

Intravilan Nr. fronturi stradale:

3

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Oportunitate de investiție

Comision

2%

3

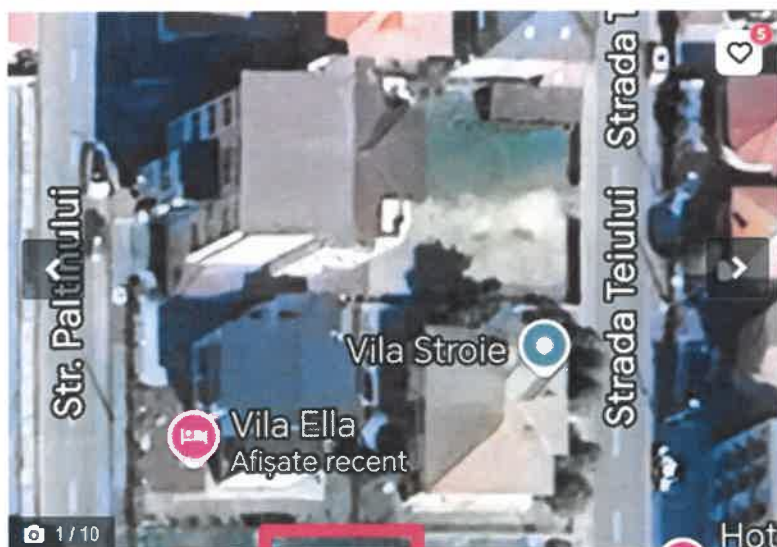
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html>

Proprietar, Teren POT 60, CUT 2, vila turistica rezidential restaurant, zona A, front 14 ml

99 000 EUR

Constanta, Eforie Nord
Vezi pe hartă

Valabil din 1/27/2026 1:35:01 PM



Specificații

Suprafata terenului	250 m ²
Front stradal	14
Numar fronturi	1
Latime drum acces	8
Descriere emotionala	Teren ideal construire vila turistica
Destinatie	Comercial, De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

Telefon validat



Ainur Ibram

Vezi toate anunțurile

0724799311

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Persoana fizica, vand teren in suprafata de 250 mp in zona turistica zero a statiunii Eforie Nord, avand deschidere 14 ml la strada Platanului si adancime de 18 ml. Detin certificat de urbanism de construire P+3 eliberat recent, conform caruia cotele sunt:

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

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

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

Regimul de inaltime maxim: S+P+3E

Posibilitate construire parcare subterana, 12 studiouri si unitate comerciala alimentatie publica la parter.

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

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

ID anunt: 1753543262

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 **Vizualizări:** 489

📄 **Roportează**

4)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-605-mp-centru-eforie-nor-IDBbRo.html>



Teren 605 mp Centru Eforie Nor

175 000 € 289 €/m²



Pontica Imobiliare

Desired New Home

☎ 0750 403 486

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	605 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	14.0 x 43.21 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va propunem un teren de 605 mp in Eforie Nord, zona buna, aproape de centru. Terenul este pe colț cu ieșire la 2 strazi. Pe teren se afla 2 corpuri de clădire cu o suprafața totala de 70 mp. Apa, canalizare și energie electrică prezente, conducta de gaz la strada. Preț 289€/mp

ID: 8863730

ID intern: CP2099920

Raportează

5.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html> - 290 e/mp

Teren intravilan 1875m

487 000 EUR

📍 [Constanța, Eforie Nord](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/19/2026 4 25 49 PM

Specificații

Suprafata terenului	1875 m ²
Front stradal	35
Numar fronturi	1
Alte detalii pret	480.000 euro
Destinatie	Comercial, De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati de investitie

📞 Telefon validat



Proprietar

[Vezi toate anunțurile](#)

0791582554

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

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+1+3E.Certificat urbanism.

Nu deranjati inutil.

Vanzare directa, exclus agentii imobiliare.

Accept plata in rate.

ID anunț: 1680100727

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 448](#)

📄 [Raportează](#)

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-central-IDBbOt> - 300 e/mp



Teren Eforie Nord Central

90 000 € 300 €/m²



Eforie, Constanta



Diaconu Razvan

Desired New Home

☎ 0764 058 527

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 300 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media:

- ☒ apă curentă
- ☒ gaz
- ☒ electricitate
- ☒ canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Se vinde teren 300 mp intravilan in Eforie Nord, zona centrala, lângă piața, cu ieșire la 2 străzi. Terenul este liber de construcții, toate utilitățile sunt prezente. Preț 300€/mp

ID: 8863549

ID în birou: CP2099839

dd- 10 x 30 ml

Raportează

7.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-1082mp-253822835>

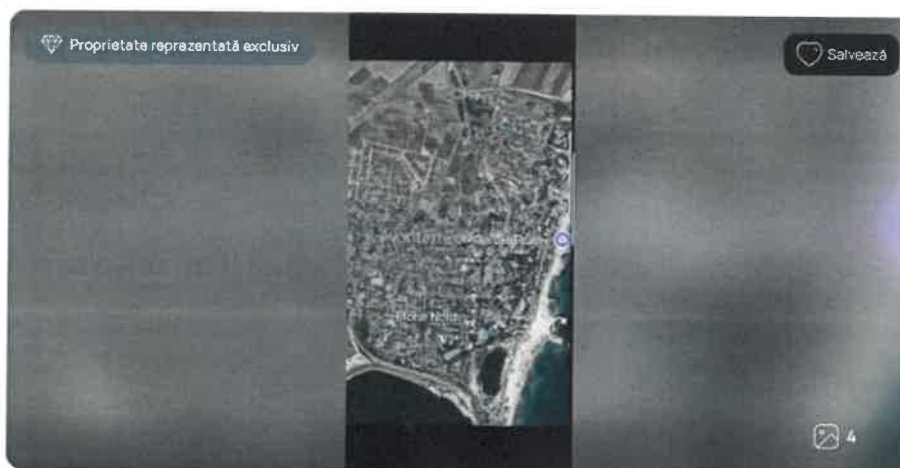
Teren intravilan 1080mp Eforie Nord Centru

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

250.000 €

231 05 € / mp

Rate de la 5 671 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 1 082 mp
Tip: Construcții

ma **Marcela**
Avantim Performance

0770490022
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai

Descriere teren

Agentia imobiliara Avantim va propune spre vanzare in Exclusivitate un teren in centrul statiunii Eforie Nord avand o suprafata de 1082mp cu deschidere pe trei laturi fiind o reala investitie pentru dezvoltarea imobilelor turistice sau colective. Proprietatea se poate vinde integral sau se poate parcela in doua loturi de 540mp fiecare cu deschidere de 21m. Pentru mai multe detalii ne puteti contacta la numarul [0770490022](tel:0770490022) [Apelează acum](#)

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunt: XE6P0300H [253822835](#)

Actualizat în: 18 Iunie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 42 m
Nr. fronturi stradale: 3 Lățime drum acces: 6 m

Utilități

Destinație

Rezidențial

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Comision

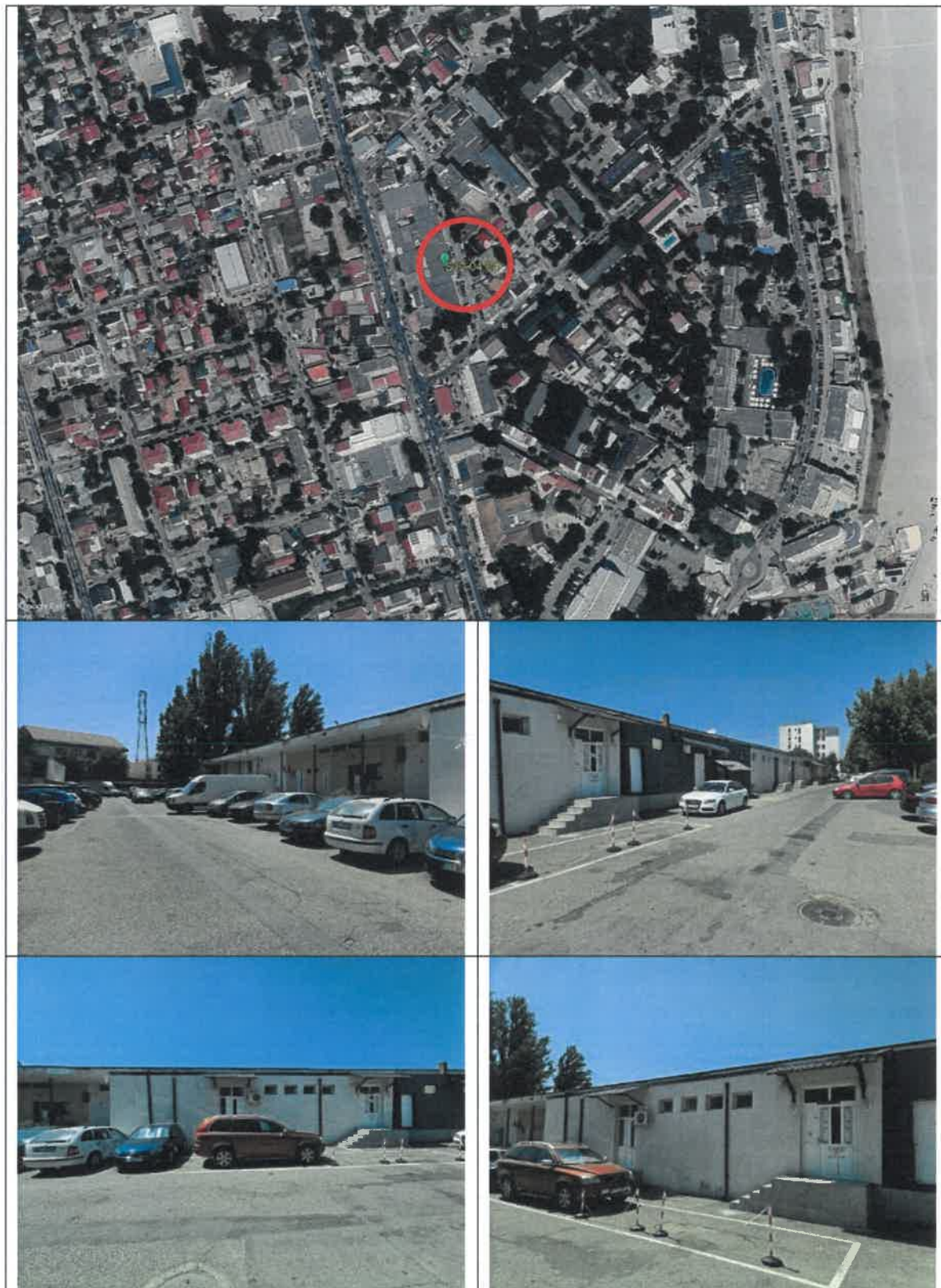
2%

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:



7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRÂREA
nr. 155 din 30.06.2026**

privind aprobarea oportunității închirierii unor imobile teren situate în Orasul Eforie

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului 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;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 333 alin (8) lit. h și art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. 49/13.03.2026 privind procedura specifica pentru inchirierea fara licitatie.

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 oportunitatea închirierii imobilelor teren situate în Orasul Eforie, identificate în *Anexa* la prezenta hotărâre.

Destinația terenurilor este conform PUG/PUZ/PUD

Art. 2. Se aproba întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele teren din *Anexa* la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba semnarea de către Primar a contractului de închiriere în forma autentică.

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

- a) în situația în care titularul contractului de închiriere solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;
- b) titularul contractului de închiriere nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcția(ile).
- c) obligația proprietarilor de a renova spațiile comerciale pentru obținerea autorizației de funcționare pentru anul 2027.

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

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17..... 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

Nr. crt	Localitate	Strada	Nr.	I.E. (nr. cad, nr. CF)	Supr. (mp)	activ	Proprietar activ	Nr. inv	Zona impozitare	Valoare contabila (euro)
1	Eforie Nord	Republicii		104601	250		Pacific Plus S.R.L.	47	A	130
2	Eforie Nord	Brizei	1	104582	399		Pacific Plus S.R.L.	5	A	130
3	Eforie Nord	Republicii	7	Cad. 454/P;7, CF 100792	61	Spatiu comercial (fost magazin Romarta)	Vaghin Lidia-Luminita	3400	A	130
4	Eforie Nord	Republicii		Cad. 454/P;6, cf. 100792-C1-U6	275,57	Spatiu comercial (fost magazin Confectii Elegant)	Vaghin Lidia-Luminita	3399	A	130
5	Eforie Nord	Republicii		Cad. 454/P;9/3, cf. 100792-C1-U4	280	Spatiu comercial (fost magazin alimentar)	Popescu Gabriel	3407	A	130
6	Eforie Nord	Republicii		Cad. 454/P;9/1	26,79	Spatiu comercial (fost magazin alimentar)	Cazanlau Gheorghita	4698	A	130

ANEXA LA HCL NR. 155, 9026

PRESEDINTE

SECRETAR

Al. Manea
Al. Negreș
PH f Rap

ETIL CONSTATĂ	
Primăria Orașului EFORIE	
VALOAREA Nr.	14/30
Scut	06
Am	2016

DOMNUL PRIMAR

Subsemnat VASILIN LILIA-LUMINITA domiciliat
in: judetul CONSTANTA, orasul EFORIE NORD, str. PR. DR. ION CANTACUZINO
nr. 113, bl. —, sc. —, et. —, ap. —, telefon 0723266656
reprezentant al — cu sediul in —

solicita compararea/concesionarea/folesinta/inchirierea terenului in suprafata de 25,57
situat in EFORIE NORD str. REPUBLICII nr. 7 lot nr. —
plan parcelar — pentru —

Acte anexate:

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

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

3399

Data
06.06.2016

Semnatura

[Signature]

Domnului Primar al Orasului Eforie



S.C. TERRA SILVA S.R.L.
CONSTANTA B-dul AL.LAPUSNEANU nr.106,BL.L1,SCD,AP.74
tel./fax 0241/55.65.66 mobil: 0744.30.92.91,0744.32.87.34
Registrul comerțului nr. J 13/908/2000
Societate autorizată seria B nr. 75, clasa I, pentru întocmire și verificare lucrări
cadastru, geodezie și cartografie

DOCUMENTATIE CARTE FUNCIARA

IMOBIL:
SPATIU COMERCIAL
(fost mag.confecții Elegant)
COMPLEX EFORIE NORD
b-dul Republicii nr.7
oras EFORIE NORD
jud. Constanta

Numar cadastral:

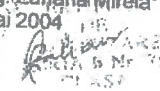
454/P;6

Proprietar :
SC EFOMIX SRL - pentru constructie
CONSILIUL LOCAL - pentru teren

Mai 2004

MEMORIU TEHNIC

- 1. Denumirea lucrării :** Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate SPATIU COMERCIAL (fost mag. Confectii Elegant) din Complex Eforie Nord, b-dul Republicii nr. 7, oras Eforie Nord, judetul Constanta.
- 2. Beneficiarii lucrării :** SC EFOMIX SRL, cu sediul in strada Republicii nr. 7, oras Eforie Nord, judetul Constanta.
- 3. Executantul lucrării :** SC TERRA SILVA SRL cu sediul in municipiul Constanta, bdul. Alexandru Lapusneanu nr. 106, bloc L1, scara D, ap.74, autorizat de ONCGC, seria autorizatiei B 75, clasa I, prin autorizat ing. Zaharia Mirela ,ONCGC seria B 2040, categoria D.
- 4. Scopul lucrării :** Documentatia privind întocmirea planului cadastral de amplasament și delimitarea imobilului a fost întocmita având la baza "Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general", aprobat prin Ordinul presedintelui O.N.C.G.C. nr.534/01.10.2001, publicat în Monitorul oficial , partea I, nr.744 din 21.11.2001, având drept scop intabularea dreptului de proprietate asupra terenului și constructiei în evidentele de carte funciara de pe lângă Judecătoria Constanta .
- 5. Amplasamentul bunului imobil :** Imobilul se afla poziționat in centrul intravilanului orasului Eforie Nord Vecinii sînt înscrise pe planul de amplasament și delimitare.
- 6. Situația juridică a imobilului :** Proprietarul prezinta ca acta de proprietate: Contract de cesiune nr. 157/04.05.2000 aut.5547/22.05.2002 la BNP Iosif-Patrascu, Proces verbal de negociere din 3.05.2000 aut.7759/8.07.2002 la BNP Iosif-Patrascu . Suprafata masurata 275.57mp.
- 7. Operatiuni topo-cadastrale efectuate:**
Masuratorile topografice au fost executate cu statia totala LEICA TC307.
Sistemul de proiectie utilizat – Stereo 70, coeficient zonal 1.00053805
Punctele din rețeaua geodezică de sprijin utilizate – 1027 , 1036, 1025 , 5010, 5011, 5012 situate in bordurile de pe b-dul Republicii, str.Andrei Muresanu și str.Brizei materializate prin borne și buioane .
Metoda utilizata la legarea masuratorilor la rețeaua de sprijin - S-a efectuat ridicare topografică la tot complexul și s-a stationat in punctele din rețeaua orasului Eforie ce au fost mai sus mentionate.
Ridicarea punctelor de detaliu - Din punctele cunoscute mai sus mentionate s-au radiat puncte de contur și puncte fixe la constructii .
Intocmirea Planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate - Observatiile din teren au fost prelucrate cu ajutorul programului Toposys 4.4.
Intocmirea planului de amplasament și delimitare a bunului imobil a fost executat cu ajutorul programului Autocad LT 2002. Calculul suprafetelor, fiecarei parcele a fost efectuat prin metoda analitica , din coordonatele punctelor de contur . Tabelele și documentele scriptice au fost redactate în programul Office,2000.
Originalul de editare a fost executat pe suport la scara 1:200 , respectându-se astfel instructiunile tehnice în vigoare , formatul fiind cel prescris de instructiuni.

Intocmit,
SC TERRA SILVA SRL
ing. Zaharia Mirela
mai 2004


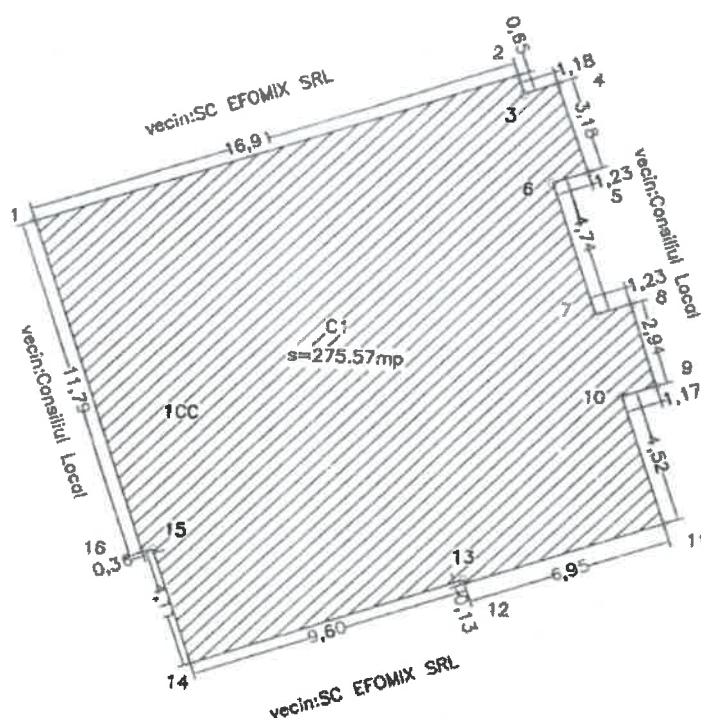
**PLAN DE AMPLASAMENT SI
DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE**
SCARA 1: 200

INTRAVILAN
Judetul: **CONSTANTA**
Teritoriul adm.: **ORAS EFORIE**
Localitatea: **EFORIE NORD**
Cod SIRUTA: **60473**
Adresa corpului de proprietate:
b-dul Republicii nr. 7
SPATIU COMERCIAL (fost mag. Confectii Elegant)
Complex Eforie Nord
NUMAR CADASTRAL: **454/P6**



Numele proprietarilor
SC EFOMIX SRL - pentru constructie
CONSILIUL LOCAL - pentru teren
Acte de proprietate:
Contract de cesiune nr.157/4.05.2000
aut.5547/22.05.2002 la BNP Iosif-Patrascu
Proces verbal de negociere din 3.05.2000 aut.
Nr.7759/8.07.2002 la BNP Iosif-Patrascu

NOTA:
Masuratorile s-au executat in prezenta si
pe limitele indicate de proprietari.
SUPRAFATA DIN MASURATORI :S=275.57mp
din care suprafata construita
SC1=275.57mp - spatiu comercial



Intocmit :
SC TERRA SILVA SRL
ing. Mirela ZAHARIA
mai 2004

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE

b-dul REPUBLICII nr. 7

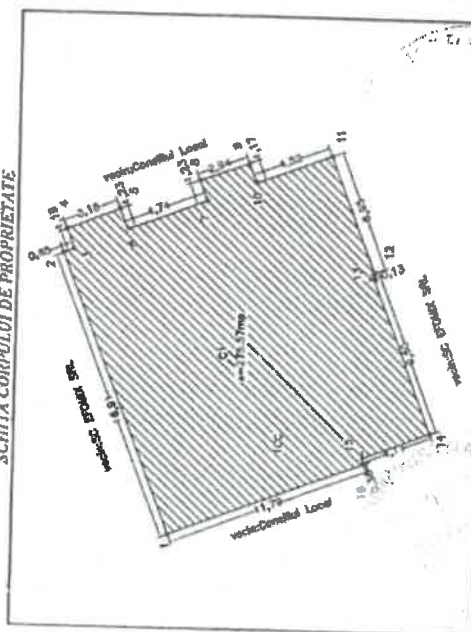
SPATIU COMERCIAL

(fost mag. confecții Eleganți)
COMPLEX EFORIE NORD

Județul Constanța
Teritoriul administrativ oraș EFORIE
Cod SIRUTA 50473 - Eforie Nord
Cod Intravilan 3

Secțiune plan/amenajare teren
Nr. sector cadastral 454/P/6
Nr. cadastral al bunului imobil
Nr. carte funciara

SCIȚA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parced	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	CC	TDI	275.57			Prop. Consiliul Local
TOTAL			275.57			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/construcție	Denumire	Suprafață construită la sol (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	Spațiu comercial CI	275.57	CAS	Prop. SC EFOMIX SRL
TOTAL		275.57		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

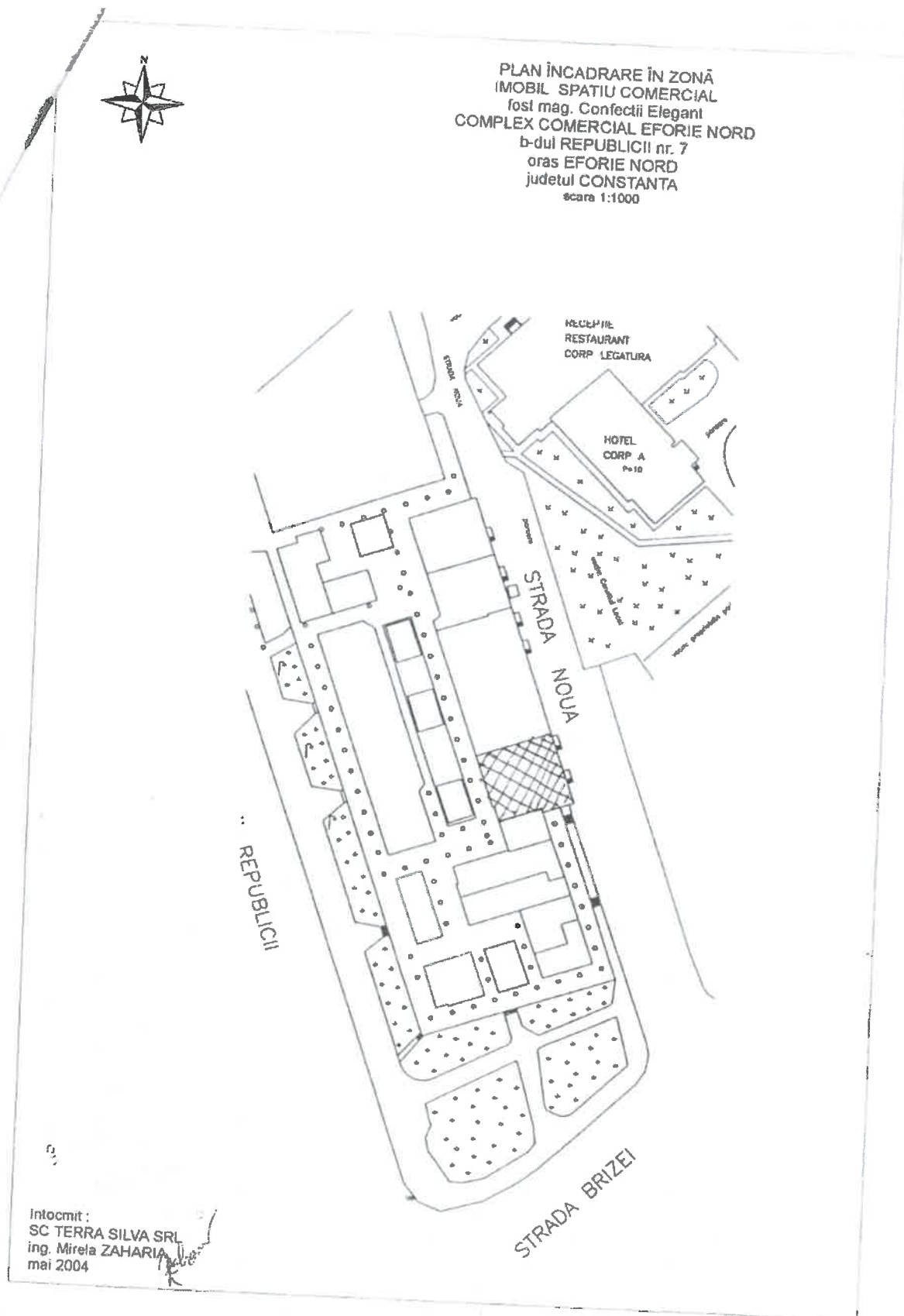
Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (ha mu mp)	Modul de deținere Teren/construcție	Mențiuni
1	SC EFOMIX SRL	Str. Republicii nr. 7, Localitatea: Eforie Nord	2422044	Contract de cesiune nr. 157/4.05.2000, aut nr. 5547/22.05.2002 și Proceș verbal de negociere din 3.05.2000 aut nr. 7759/8.07.2002 la BNP Iosif Pătrășcu	DAT		Exclu- siv	
2	CONSILIUL LOCAL							

Intenții: Ing. Zaharia Mirela

Data: mai 2004

Ing. M. TOIAN

Verificat





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

Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUDE CONSTANTA;

Destinatar: VAGHIN LIDIA-LUMINIȚA,
Loc. Eforie Sud, Str DR ION CANTACUZINO, Nr.
113, Jud. Constanta

DOSAR nr. 66181 / anul 2026

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 66181 din data de 17-03-2026

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 66181 din data de 17-03-2026, emisă de către
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100792-C1-U6 Eforie

Nr. cerere	65181
Ziua	17
Luna	03
Anul	2026
Cod verificare 100203833304	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie. Loc. Eforie Nord, Str REPUBLICII, Nr. 7E, Ap. SPATIU COMERCIAL
Părți comune: NESPECIFICATE

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 454/P;6	-	275			SPATIU COMERCIAL in suprafata utila de 275,57 si teren aferent in suprafata indiviza de 275,57 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88179 / 15/11/2011		
Act Administrativ nr. 1127, din 18/05/1992 emis de SC SAMTRONIC SA (act administrativ nr. 2065/29-10-1992 emis de SC COMIXTUR SA; act notarial nr. 7759/08-07-2002 emis de BNP PATRASCU GABRIEL ; act notarial nr. 5547/22-05-2002 emis de BNP PATRASCU GABRIEL; act notarial nr. 830/01-04-2004 emis de BNP STAN MARIA ; hotarare judecatoreasca nr. 22050/11-05-2004 emis de TRIBUNALUL CONSTANTA; act notarial nr. 828/01-04-2004 emis de BNP STAN MARIA ; act notarial nr. 1515/26-09-2011 emis de BNP PETRESCU VERONICA ; act administrativ nr. 20997/1/31-10-2011 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 655/07-11-2011 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 23607E/08-11-2011 emis de PRIMARIA EFORIE ; act notarial nr. 1756/04-11-2011 emis de BNP PETRESCU VERONICA ; act administrativ nr. 23537E/04-11-2011 emis de PRIMARIA EFORIE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE, -asupra terenului	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) VAGHIN LIDIA-LUMINIȚA, -asupra spatiului comercial	A1 / B.3
66181 / 17/03/2026		
Act Administrativ nr. 14, din 21/05/2022 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B3	Se noteaza schimbarea numelui proprietarului tabular de sub B+2 din ALEXANDRESCU LIDIA-LUMINIȚA in VAGHIN LIDIA-LUMINIȚA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 100792-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str REPUBLICII, Nr. 7E, Ap. SPATIU COMERCIAL

Părți comune: NESPECIFICATE

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 454/P;6	-	275	-	-	SPATIU COMERCIAL in suprafata utila de 275,57 si teren aferent in suprafata indiviza de 275,57 mp

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

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

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța internă nr.2026001024/17-03-2026 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

18-03-2026

Data eliberării,

11. MAR 2026

Asistent Registrator,
CRISTINA DIACONESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

CALIN STAN
REFERENT și semnătura

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, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 2

Revizuire pentru informare: <http://epay.ancpi.ro>

Formular standard 1.1



Incheiere Nr. 66181 / 17-03-2026



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

Dosarul nr. 66181 / 17-03-2026

INCHEIERE Nr. 66181

Registrator: Zoia Gosiu

Asistent: CRISTINA DIACONESCU

Asupra cererii introduse de VAGHIN LIDIA-LUMINIȚA privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.14/21-05-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;

tariful achitat in suma de 75 lei, cu documentul de plata:

-Chitanța internă nr.2026001024/17-03-2026 in suma de 75

pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 454/P;6, inscris in cartea funciara 100792-C1-U6 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1, VAGHIN LIDIA-LUMINIȚA in cota de 1/1 de sub B.2;

- Se noteaza schimbarea numelui proprietarului tabular de sub B+2 din ALEXANDRESCU LIDIA-LUMINIȚA in VAGHIN LIDIA-LUMINIȚA asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 100792-C1-U6 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

VAGHIN LIDIA-LUMINIȚA

VAGHIN LIDIA-LUMINIȚA

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

Data soluționării,

23-03-2026

Registrator,

Zoia Gosiu

Asistent Registrator,

CRISTINA DIACONESCU

23 MAR 2026

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

S.C. EFOMIX S.R.L.
EFORIE NORD, Str. REPUBLICII NR 7
J13/5082/1992
CUI R24220444



**ACT ADITIONAL NR 1/19.12.2003
LA ACTELE CONSTITUTIVE ALE SOCIETATII**

Asociatii:

- **POPESCU GABRIEL**, cetatean roman, domiciliat in Constanta, B-dul Mamaia, nr.58, bl/LD4A, sc.A, ap 6, CNP. 1480207131261;
- **ALEXANDRESCU LIDIA LUMINITA**, cetatean roman, domiciliat in Constanta, B-dul Alexandru Lapusneanu, nr.191, bl. 10, sc. J, ap.192, CNP 2651006131211;
- **CAZANLAU GHEORGHITA**, cetatean roman, domiciliat in Constanta, Soseaua Mangaliei, nr 95, bl. MG1, sc.C, ap.38, CNP. 2550609131212;
- **C. SAMTRONIC S.A.**, persoana juridica roman, cu sediul in Constanta, B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 2, bl. L 66-67, inmatriculata la O.R.C. sub nr. J13/774/1991, cod fiscal. R 2757228, legal reprezentata prin presedinte C.A. Babu Stere;

In sedinta Adunarii Extraordinare a asociatilor S.C.Efomix S.R.L. tinuta azi 19.12.2003, am hotarat urmatoarele:-

Art I- Retragera din societate a asociatilor Popescu Gabriel, Alexandrescu Lidia Luminita si Cazanlau Gheorghita.

Drepturile ce se cuvin asociatilor ce se retrag, in conditiile art. 221 alin.2 din Legea 31/1990 republicata, cu acordul tuturor asociatilor, se stabilesc astfel:-

1. - Asociatul Cazanlau Gheorghita, in contul celor 74 parti sociale, in suma de 7.397.692 lei reprezentand 0.90% din capitalul social, va dobandi in proprietate parte din constructia apartinand S.C. Efomix S.R.L., inregistrata sub numarul de inventar I - Unitatea Alimentara, in suprafata de 25 mp (parte din suprafata totala de 478 mp a intregii unitati), asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, evaluata in Raportul de evaluare din 07.04.2000 realizat de S.C. FINEVEX S.R.L., la suma de 30.486.200 lei.

Activul constructie indicat, a carui proprietate se transmite ca urmare a desocotirii intre asociati, a fost dobandit de S.C. Efomix S.R.L. prin aducerea ca aport social de catre asociatul S.C. Comixtur S.A., la infiintarea S.C. Efomix S.R.L., asa cum este consemnat in Contractul de societate si Statutul S.C.

1

11 JUN 2004



Efomix S.R.L. si in Protocolul de predare-primire inregistrat sub nr. 2065/29.10.1992.

Obligatiile fiscale, taxe si impozite catre bugetul de stat pentru transmiterea proprietatii asupra acestei constructii sunt in sarcina dobanditorului Cazanlau Gheorghita, care va plati si taxele si impozitele locale pentru constructia dobandita.

2. Asociatul Alexandrescu Lidia Luminita, in contul partilor sociale apreciate de asociati in Procesul-Verbal al sedintei AGA extraordinare din 19.12.2003 la un procent de 29,60% din totalul capitalului social, adica suma de 242.956.800 lei - apreciere ce ia in considerare actele de cesiune de parti sociale incheiate cu asociatul Popescu Gabriel si avansarea sumelor necesare pentru plata unor rate catre S.C. Comixtur S.A. pentru parti sociale dobandite de asociatii Popescu Gabriel si S.C. Samtronic S.A. conform Contractului de cesiune nr. 157/04.05.2000 - va dobandi in proprietate urmatoarele:

- constructia apartinand S.C. Efomix S.R.L., inregistrata sub numarul de inventar 8 - Unitatea Snack-Bar, in suprafata de 42 mp, asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, evaluata in Raportul de evaluare la suma de 39.431.309 lei.
- unitatea Confectii Plaja - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 10 - in suprafata de 53,55mp (din suprafata totala 201 mp), asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, in valoare de 67.722.166 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.
- unitatea Tricotaje Copii - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 2 - in suprafata de 262mp,asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, in valoare de 317.969.972 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.
- unitatea Cristal-Portelan - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 3 - in suprafata de 54 mp,asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, in valoare de 75.403.617 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.
- unitatea Parfumerie - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 5 - in suprafata de 70 mp,asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, in valoare de 72.509.950 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.
- 4 unitati "Chiosc complex" - inregistrate cu numerele de inventar 11,12,13,14 - in suprafata de 4 x 24 mp, asa cum sunt delimitate in schita anexa, unitati situata in Eforie Nord, Alea Petrolului, in valoare de 4x4.005.472 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.



unitatea "Vila Vaslui" - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 77 - unitate situata in Techirghiol, str. Ion Tataran nr. 11, in valoare de 226.145.591 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----

Precum si urmatoarele bunuri mobile - mijloace fixe:-----

- alarma digitala - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 56-----
- casa de marcat - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 54-----
- casa de bani - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 74-----
- fax - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 81-----
- vitrina frigorifica "Topkapa", 2m;-----
- cantar electronic;-----



Activele constructii indicate, a caror proprietate se transmite prin desocotirea intre asociati, in conditiile art 221 din Legea nr.31/1990 republicata, au fost dobandite de S.C. Efomix S.R.L. prin aducerea ca aport social de catre asociatul S.C. Comixtur S.A., la infiintarea S.C. Efomix S.R.L., asa cum este consemnat in Contractul de societate si Statutul S.C. Efomix S.R.L. si in Protocolul de predare-primire inregistrat sub nr. 2065/29.10.1992.-----

Valoarea totala a bunurilor transmise in proprietatea asociatului Alexandrescu Lidia Luminita este de 815.204.493 lei.-----

Obligatiile fiscale, taxe si impozite catre bugetul de stat sunt in sarcina dobanditorului Alexandrescu Lidia Luminita, care va plati si taxele si impozitele locale pentru constructiile dobandite.-----

3. Asociatul Popescu Gabriel, in contul partilor sociale apreciate de asociati in Procesul-Verbal al sedintei AGA extraordinare din 19.12.2003 la un procent de 58,6% din totalul capitalului social, adica suma de 480.988.800 lei - apreciere ce ia in considerare platile efectuate de acesta in baza Contractului de cesiune de parti sociale incheiat cu S.C. Comixtur S.A. precum si actele prin care acesta la randul lui a cesionat parti sociale catre asociata Alexandrescu Lidia Luminita - va dobandi in proprietate urmatoarele:-----

- parte din unitatea Alimentara - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 1 - in suprafata de 253 mp (din suprafata totala de 478 mp a intregii unitati) asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, in valoare de 308.520.344 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----
- unitatea Brutarie - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 1 - in suprafata de 191 mp, asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, in valoare de 234.914.568 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----
- unitatea Confectii Adulti - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 4 - in suprafata de 147 mp, asa cum este delimitata in schita anexa, unitate



- situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, in valoare de 186.490.338 lei -- conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----
- unitatea Portelan-Cristal - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 6 - in suprafata de 42 mp, asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7 in valoare de 39.431.309 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----
 - unitatea Foto-Sport - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 9 - in suprafata de 211 mp, asa cum este delimitata in schita anexa, unitate situata in Eforie Nord, str. Republicii nr. 7, in valoare de 257.202.980 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----
 - 2 unitati "Chiosc - in Compex Belona" - inregistrate ca activ cu numarul de inventar 17 - in suprafata de 2 x 24 mp, asa cum sunt delimitate in schita anexa, unitati situate in Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Marii, in valoare de 2 x 5.006.840 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----
 - unitatea "Vila Tulcea" - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 89, unitate situata orasul Techirgiol, str. Ion Tataran nr. 12, in valoare de 184.956.363 lei - conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----
 - o cota in indiviziune cu S.C. Efomix S.R.L. de 1/2 din dreptul de proprietate asupra unitatilor "Vila Bucuresti A" si "Vila Bucuresti C" (anexe Vila A) - situate in orasul Techirgiol, str. Ion Tataran nr. 5, in valoare de 257.188.856 lei, respectiv 30.460.198 lei, conform Raportului de evaluare executat de S.C. Finevex S.R.L.-----
- Deasemenea in proprietatea asociatului Popescu Gabriel se vor transfera si urmatoarele bunuri mobile:-----
- imprimanta - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 52;-----
 - casa de marcat "Elka" - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 53;-----
 - congelator - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 51;-----
 - prelata - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 55;-----
 - tamplarie aluminiu - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 49;-----
 - raft sticla - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 57;-----
 - imprejmuire gard - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 65;-----
 - raft sticla - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 68;-----
 - congelator - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 70;-----
 - canapea - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 75;-----
 - aragaz - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 78;-----
 - calculator - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 82;-----
 - congelator vitrina - inregistrat ca activ cu numarul de inventar 69.-----
 - masuta fotolii - inregistrata ca activ cu numarul de inventar 58.-----



Valoarea totala a bunurilor transmise in proprietatea asociatului Popescu Gabriel este de 1.509.178.636 lei.

Obligatiile fiscale, taxe si impozite catre bugetul de stat pentru transmiterea proprietatii asupra acestor constructii sunt in sarcina dobanditorului Popescu Gabriel, care va plati si taxele si impozitele locale pentru constructiile dobandite.

Art II. Revocarea din functiile de administratori a domnului POPESCU GABRIEL, a doamnei ALEXANDRESCU LIDIA LUMINITA si a domnului ANEFI KYAMURAN si numirea in functia de administrator unic al societatii a domnului BABU STERE.

Art III. Ca urmare a prezentului Act Adititional se realizeaza desocotirea economico-finaciara definitiva si totala intre asociati, acestia nemaiastrand nici o pretentie materiala unul fata de celalalt sau fata de societate.

Art IV. Administratorii revocati se obliga sa predea in original toate actele financiar-contabile catre administratorul unic numit BABU STERE.

Art V. Ca urmare a retragerii asociatilor POPESCU GABRIEL, ALEXANDRESCU LIDIA LUMINITA si CAZANLAU GHEORGHITA societatea va functiona cu asociat unic S.C. SAMTRONIC S.A care va detine intregul capital social al societatii.

Art VI. Toate celelalte dispozitii ale actelor constitutive precum si din actele aditionale anterioare ale societatii, raman in vigoare, completate cu prevederile prezentului act modificator al societatii. Prezentul Act adititional face parte din actele aditionale ale societatii.

Art. VII. Se imputerniceste d-na Alexandrescu Lidia Luminita pentru a prezenta Actul Adititional in fata unui notar public in vederea dării de data certa si pentru a formula cerere de inregistrare si a depune spre inregistrare Actul Adititional la Oficiul Registrului Comertului Constanta.

ASOCIATI:

1. POPESCU GABRIEL
2. ALEXANDRESCU LIDIA LUMINITA
3. CAZANLAU GHEORGHITA
4. S.C. SAMTRONIC S.A., prin presedinte C.A. Babu Stere



-ROMÂNIA-
BIROUL NOTARIAL "STAN MARIA"
Constanța, B-dul 1 Decembrie 1918 nr.2, bloc L69, sc.C, ap.41, parter

ÎNCHEIERE DE DATĂ CERTĂ Nr.830
din 01 aprilie 2004

Eu, STAN MARIA notar public, în temeiul art.8 lit.f din Legea nr.36/1995, privind activitatea notarilor publici, dau dată certă prezentului înscris, care este redactat pe calculator în opt exemplare, nu prezintă particularități, conține un număr de trei file, redactarea primelor două file fiind pe ambele pagini, iar fila a treia numai pe prima pagină.

S-a taxat cu 51.000 lei, cu chitanța nr.9805899/2004

S-a perceput onorariul de 297.500 lei, din care T.V.A. 47.500 lei,
cu chitanța nr.9806002/2004.

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 1.500 lei.

NOTAR PUBLIC,
STAN MARIA



11 APR 2004

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC VERONICA PETRESCU
Constanța, bld. 1 Decembrie 1918 nr. 3, bl. F17, sc. B, ap. 17

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE DE COPIE NR. 3128

Anul 2011 Luna 09 Ziua 27

Petrescu Veronica, notar public, legalizează această copie
conformă cu înscrisul prezentat nouă not notarial care
are 6 pagini, colecționat de secretar Veronica Petrescu

S-a perceput onorariul de 582 lei cu chitanța nr. 22397

Și factura nr. 22397 / 2011

Colecționat

SECRETAR

NOTAR PUBLIC

L.S.

Veronica Petrescu
Starea în care se află înscrisul:
buna





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 20182 din 28.07.2026

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

În conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam sa
intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul H.C.L. nr. 144, 146,
154, 155, 156, 157, 158 din 2026;

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/2 ex.



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