

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 399 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 155/30.06.2026 pozitia 2 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- art. 5 din H.C.L. nr. 155/30.06.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- 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;
- art. 245 si art. 301 din Legea 169/2026 prin care s-a aprobat Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului Și Construcțiilor
- 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 GECCO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 6) ce stabileste valoarea chiriei de 19,36 euro/mp/an;
- numarul de inventar 5 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECCO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 6) ce stabileste valoarea chiriei de 19,36 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 399 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECCO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 5) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba inchirierea terenului in suprafata de 399 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie – beneficiar al dreptului de preemtiune fiind proprietarul constructiei.

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 19,36 euro/mp/an.

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

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

- Titularul contractului de inchiriere este obligat sa obtina autorizatia de regularizare conform art. 301 alin. (7) din Legea 169/2026;
- Proprietarul constructiei(lor) este obligat sa inscrie constructia(ile) in cartea funciara in termen de 1 (un) an de la incheierea contractului de inchiriere;
- 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.

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

Art. 8. Contractul de inchiriere inceteaza in situatia in care nu sunt indeplinite obligatiile de la art. 6 din prezenta

Art. 9. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 49/13.03.2026.

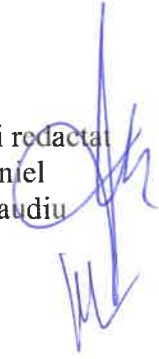
Art. 10. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 11. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

August 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 22816 din 25.08.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 399 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie

Avand in vedere :

- H.C.L. nr. 155/30.06.2026 pozitia 2 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- art. 5 din H.C.L. nr. 155/30.06.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- 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;
- art. 245 si art. 301 din Legea 169/2026 prin care s-a aprobat Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului Și Construcțiilor
- 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. 6) ce stabileste valoarea chiriei de 19,36 euro/mp/an;
- numarul de inventar 5 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 399 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr. 22818 din 25.08.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 399 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- H.C.L. nr. 155/30.06.2026 pozitia 2 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- art. 5 din H.C.L. nr. 155/30.06.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- 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;
- art. 245 si art. 301 din Legea 169/2026 prin care s-a aprobat Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului Și Construcțiilor
- 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 GECON MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 6) ce stabileste valoarea chiriei de 19,36 euro/mp/an;
- numarul de inventar 5 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Conform Legii 169/2026:

Articolul 245

Dreptul de execuție a lucrărilor de construire/desființare

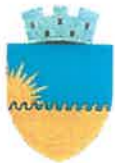
(1) Dreptul de execuție a lucrărilor de construire/desființare se exercită conform prevederilor autorizației de construire/ desființare, emisă cu respectarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, în termenul de valabilitate, în afara situațiilor expres prevăzute de lege.

(2) Prin excepție de la dispozițiile prevăzute la [alin. \(1\)](#), lucrările de construire/desființare se pot executa cu respectarea procedurii simplificate a notificării sau în lipsa oricărei formalități, fără a fi necesară emiterea autorizațiilor prevăzute la [alin. \(1\)](#). Dispozițiile [art. 345](#) se aplică în mod corespunzător.

(3) Execuția lucrărilor de construire/desființare este permisă, în condițiile [alin. \(1\)](#) și [\(2\)](#), titularilor dreptului de proprietate și titularilor de alte drepturi reale corespunzătoare proprietății publice, cu respectarea actului juridic de constituire sau cu acordul proprietarului.

(4) Prin excepție de la prevederile [alin. \(3\)](#), în temeiul unui drept de creanță se pot executa:

a) lucrări de construire/desființare a construcțiilor temporare, reparații la construcții permanente și compartimentări interioare, nestructurale, demontabile, cu acordul proprietarului;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

b) lucrări pentru care este necesară emiterea autorizației de construire, executate în baza unui contract de închiriere încheiat în condițiile legislației specifice domeniul petrolului și gazelor naturale de către titularii de licențe/permise/autorizații cu proprietarii terenurilor din perimetrul de exploatare, necesare pentru derularea operațiunilor de explorare/prospectare geologică și exploatare a petrolului și gazelor naturale, altele decât construcțiile cu caracter provizoriu, dacă respectivele contracte cuprind explicit acordul proprietarilor pentru executarea lucrărilor de construcții pe aceste terenuri, respectiv în baza unui acord pentru construcțiile care afectează temporar terenul și cu acordul expres al deținătorului de drept pentru executarea lucrărilor de construcții necesare extinderii, întreținerii sistemelor de apă și apă uzată, aducțiuni, având explicit acordul/declarația din partea deținătorului de drept pentru executarea lucrărilor de construcții pe aceste terenuri;

c) alte lucrări de construire/desființare, în cazurile și condițiile expres prevăzute de lege.

Articolul 301

Autorizația de regularizare

(7) Prin excepție de la [alin. \(2\)](#), pentru o perioadă de maximum 1 an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, autorizația de regularizare se poate solicita și pentru alte categorii de construcții decât cele menționate la [alin. \(2\)](#), realizate cu nerespectarea autorizației de construire sau în lipsa acesteia, cu condiția încadrării lucrărilor în prevederile reglementărilor de urbanism aprobate la data emiterii autorizației de regularizare a cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții și a îndeplinirii obligațiilor fiscale și a aplicării măsurilor contravenționale.

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
08.2026

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 399 mp.**

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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 metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului, 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 399 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, este:

Valoarea chiriei teren intravilan cu suprafața de 399 mp		
Valoare unitară	19,36 Euro/m²/an	101,49 Ron/m²/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.





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S12.04.02.26 / 12.08.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 399 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. BRIZEI, NR. 1, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IE 104582

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: 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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ 4	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII.....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE.....	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE.....	6
1.8.1. Surse de informații generale.....	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	7
1.11. MODELE DE EVALUARE.....	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....	9
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE.....	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD.....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	14
Pasul 3 – Analiza cererii.....	15
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	20
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ.....	21
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE.....	21
CAPITOLUL VII – ANEXE.....	23
7.1. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI.....	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT.....	42
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	44
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	46



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 399 mp.**

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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 metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului, 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 399 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, este:

Valoarea chiriei teren intravilan cu suprafața de 399 mp		
Valoare unitară	19,36 Euro/m²/an	101,49 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2424 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR 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. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 399 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 399 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 399 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 era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

Având în vedere termenii de referință convenți ci Clientul, în sensul în care chiria va avea o durată de de 25 de ani, s-a procedat la estimarea chiriei ca fiind echivalentul unei concesiuni, cu calculul aferent al acesteia.

Astfel valoarea chiriei a fost echivalată cu o valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A30.1) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

“Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”

A30.2. *Valoarea echitabilă* cere estimarea *prețului* care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de *valoarea echitabilă*, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

A30.3. *Valoarea echitabilă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, *prețul* care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii echitabile* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi anumite elemente a

A30.4 Exemple privind utilizarea *valorii echitabile* includ:

(a) estimarea *prețului* care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece *prețul* pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de *prețul* care ar putea fi obținut pe piață, și

(b) estimarea *prețului* care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea *datoriei* aferente contractului de închiriere.

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

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

Principiile evaluării

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

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

- să cumpere un teren și să edifice o construcție pe acesta, pentru a obține o proprietate imobiliară cu utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă constituie baza pentru abordarea prin cost în scopul estimării valorii de piață;
- să cumpere o proprietate imobiliară ce generează venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și cele ale proprietății evaluate. Aceasta este baza abordării prin venit în scopul estimării valorii de piață.

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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: 22.05.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 22.05.2026: 1 Euro = 5,2424 lei

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în două exemplare din care unul destinat 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 evaluată:

- HCL 155/30.06.2026, Anexă 155/2026
- Extras de CF pentru informare nr. cerere 82301/07.10.2013, BCPI Constanța
- Plan de încadrare în zonă
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului 82301/14.10.2013
- Tabel de mișcare parculară 82301/14.10.2013

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

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.

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

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.

- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.

- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost 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 – Cadrul General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
 - În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167. Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.
- Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează: Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 399 mp.**

Conform acte avute la dispoziției, terenul este 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 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 șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



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 Coral, 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 Zamferei, 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 Health SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Health 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 electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai salinice 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, electroterapie 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.

DISTRACTIE 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 falezei. 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: se realizează din Str. Brizei sau aleea Petrolu.

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

În zonă sunt amplasate: terenuri cu spații comerciale și turistice ce își desfășoară 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 are deschidere la Str. Brizei și la aleea Petrolu.

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

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 399 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și are deschidere la str. Brizei și la aleea Petrolu.

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 rezidențială/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 neregulată, 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 rezidențială 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 vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	399 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	se realizează din str. Brizei și alea Petrolu
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. 400 și 600 Euro/ mp și este prezentată în anexă;
- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-10%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 399 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

*Conform informații disponibile, se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare 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 (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/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).

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

Obs.Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare în zona analizată este de cca. 400-600 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

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

info Q2 2026		spații comerciale	
		min	max
CBRE		9,00%	10,00%
Colliers		9,00%	100,00%
Darian	artere principale	8,50%	9,50%
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		8,00%	9,00%
iO Partners - JLL preferred partner		8,50%	9,50%
Knight Frank		-	-
mediana		8,75%	9,75%
media		9,25%	
localizare: Eforie Nord		10%	10,18%

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

• Extracția de pe piață

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

• Alocarea (proporția)

• Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

• Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	484 Euro/m ²	2.537 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2424 Ron/Euro		

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	484 Euro/mp	193.270 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 capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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 terenul constând în teren intravilan cu suprafața de 399 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 399 mp		
Valoare unitară	19,36 Euro/m ² /an	101,49 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. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE		
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 50 Q 1 2025, publicată de ANEVAR, care aratau așa:		
- CBRE România: 9,00% - 10,00%;		
- Colliers International: 9% - 10%;		
- Darian DRS: 8,50% - 9,50% pt. artere com. princ.; 9% - 10% pt. artere com. sec.;		
- Cushman & Wakefield Echinox: 8% - 9,00%;		
- iO Partners - JLL preferred partner: 8,50% - 9,50%;		
- Knight Frank: n/a.		
S-a considerat o rată de capitalizare coforma cu pozitia imobilului si amplasarea statiunii fata de orasul Constanta: c = 10,18%.		
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%.(la acest tip de chirie se utilizeaza inchirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 160 Euro/mp/sezon.		
METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
• Suprafața utilă parter	(mpAu)	319,20
Chiria anuală/mp	(EUR/mp)	160,00
• Suprafața utilă etaj	mp(Au)	319,20
Chiria anuală/mp	(EUR/lună/mpAu)	110,00
Total chirie	(EUR/an)	86.184
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	86.184
Total VBP	(euro/an)	86.184
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	86.184
Total VBE	(EUR/an)	86.184
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
– impozit pe clădiri	(EUR/an)	4.360
– asigurare	(EUR/an)	727
Cheltuieli variabile		
– management	5,00%	4.309
– întreținere și reparații	2,50%	2.155
Alocare pentru înlocuiri	2,50%	2.155
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	13.705
Venit net efectiv	(EUR/an)	72.479
Total VNE	(EUR/an)	72.479
Rata de capitalizare	%	10,18%
Curs EURO la data evaluării	Lei/ 1 Euro	5,2424
Valoare imobil	(Euro)	711.970
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	650,00
Valoare totală investiții	Euro	518.700
Valoare proprietate teren :	(EURO)	193.270
	(LEI)	1.013.199

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, lângă piață	300	90.000	300	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-central-IDBbOt	august 2025
6	Eforie Nord, str. Mării	285	195.000	684	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-285mp-68725039	ianuarie 2026

1

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

Teren intravilan, 579 mp - zona Eforie Nord

Eforie Nord, Judetul Constanta - Viza-Maria

550.000 €/mp

318.500 €

Rate de la 7135 RON/lună [simulează credit](#)



Partener Imobiliare.ro Finance

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

0724 555 008
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează 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 m si respectiv 31,42 m. Terenul beneficiaza de utilitati la limita proprietatii - apa, canalizare si energie electrica. Acte la zi: cadastru si intabulare.

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

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

E.2(P30854)

[Citește mai puțin](#)

Specificatii

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 in comun	Iluminat stradal
Alte caracteristici		La 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 Hartă**

1.335.000 €

500 € / mp



Sup. teren: 2 670 mp
Tip: Construcții



Murtaza Negivetin
Agent Imobiliare
EUROEMPIRE IMOBILIARE
INTERMED PRO



0752102222
0722911970 / 0752194795



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

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

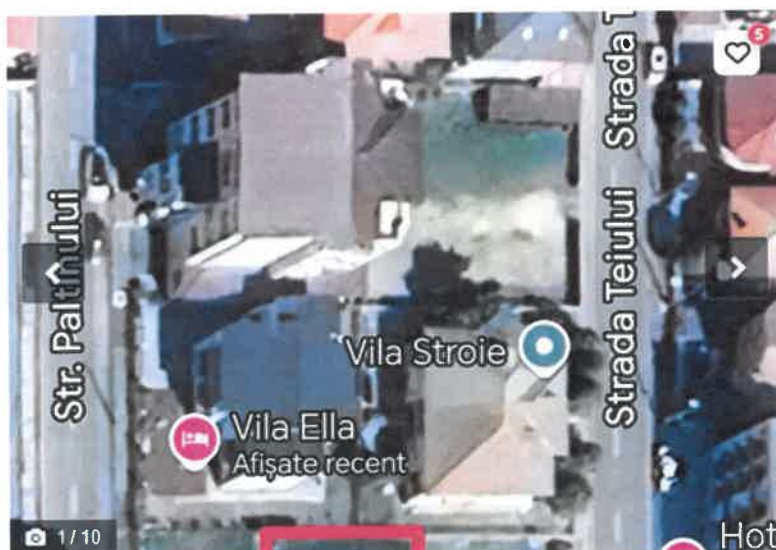
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html>

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

99 000 EUR

Constanța, 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 anunț: 1753543262

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 **Vizualizări:** 489

🚩 **Raportează**

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

6.

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



Teren Eforie Nord Central

90 000 € 300 €/m²



Dieaconu Razvan

Desired New Home

☎ 0764 058 527

📍 Eforie, Constanta

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

🚩 Raportează

ID în birou: CP2099839

dd- 10 x 30 ml

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 anunț: 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%

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

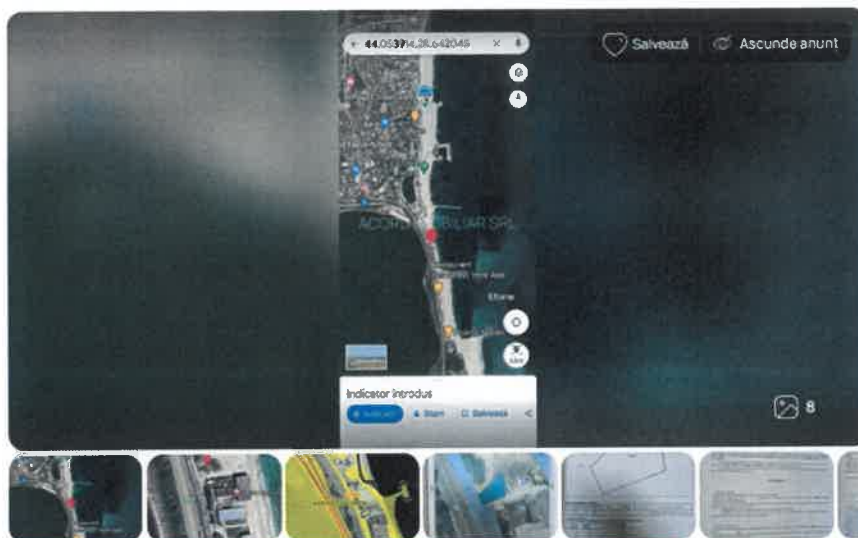
Teren construcții, vedere frontala la mare și Certificat Urbanism - Eforie

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

195.000 €

684 21 € / mp

Rate de la 550 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 285 mp
Tip: Construcții

CRISTISTEFAN
Consultanță Imobiliară
ACORD IMOBILIAR SRL (PRO)

0752111161int0241613336
0241613330

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copy URL](#)

[Raportează anunt](#)

[Ascunde anunt](#)



Descriere teren

Agencia Acord Imobiliar vă propune în exclusivitate un teren constructibil situat lângă plajă, între Eforie Nord și Eforie Sud. Vedere frontală la mare. Conform Certificatului de Urbanism emis în 2025, destinația terenului este turism, casă de vacanță, tratament și alimentație publică. TERENUL NU FACE PARTE DIN PLAJĂ. Terenul este delimitat de proprietăți din domeniul public al Statului român, aflate în administrarea UAT Eforie. Ca și istoric, terenul a fost în proprietate privată din anii 1930 și de atunci are regimul de curți/construcții. Regim de înălțime P+2E+3R. POT - 35%, iar CUT - 1,2. Terenul are studiu geotehnic fiind realizat și un proiect de vilă D+P+2E, care cuprinde 9 încăperi/camere. TERENUL ESTE SITUAT PE ISTM (pământ nu nisip). Terenul este situat pe colț, având deschidere la str. Mării de 9m (paralelă cu drumul DE87) și 19m la calea de acces spre plajă. Localizarea terenului se regăsește în fotografii. Utilitățile sunt în proximitate. Comison 2%+TVA.

Pentru detalii vă așteptăm la sediul agenției.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunt: X41D1304F [68725039](#)

Actualizat în: 03 Iunie 2026

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

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

La șosea

Comision

standard

Disponibilitate proprietate:

Imediat

OFERTE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE

1) <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-i-110-m2-i-capitol-IDla1w>



Spatiu comercial I 110 M2 I Capitol

1000 € /lună

Eforie, Constanta



Mihaela Chirea

Van Gulik Real Estate

0754 208 419

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	110 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	2026-08-10
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	încălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2000
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Vă propunem spre închiriere un spațiu comercial cu suprafața de 110 mp, situat în zona Capitol, una dintre zonele cunoscute și accesibile ale Constanței.

Spațiul este compartimentat în 4 încăperi, oferind multiple posibilități de organizare și amenajare în funcție de activitatea desfășurată. Dispune, de asemenea, de 2 grupuri sanitare și o mică bucatărie, fiind potrivit pentru diverse tipuri de activități comerciale sau profesionale.

Caracteristici:

- * Suprafață: 110 mp
- * 4 încăperi
- * 2 băi
- * Bucătărie
- * Compartimentare practică
- * Locație: Zona Capitol, Constanța

Spațiul este potrivit pentru birouri, cabinet, showroom, salon, activități comerciale sau alte servicii, în funcție de necesitățile viitorului chiriaș.

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

Mai puțin ^

ID: 10524965

ID intern: P165457

Raportează 

2) <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-eforie-nord-160-mp-situat-in-zona-foarte-buna-trafi-IDGVIE>



Spatiu Comercial Eforie Nord 160 mp, Situat in Zona Foarte buna, Trafi

19 900 € /lună

Eforie, Constanta



Florin Gheorghe

Union Group

0721256024

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	160 m ²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	restaurant
Locația imobilului:	centru comercial
Liber de la:	2026-05-09
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	vitrină

Caracteristici



Anul construcției:	2024
Siguranță:	☒ supraveghere video ☒ uși / ferestre blindate +
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare + ☒ electricitate +

Descriere

Daca vrei un business care sa prinda viata fix acolo unde este toata actiunea, acest spatiu comercial din Eforie Nord este exact ce cauti. Situat intr-o zona cu trafic intens, cu acces direct din promenada, iti ofera vizibilitate maxima si flux constant de clienti – turisti, localnici, oameni dornici sa se simta bine. Spatiul beneficiaza de vedere frontala spre promenada, ceea ce inseamna expunere premium pentru orice tip de activitate. Este alegerea perfecta pentru fastfood, restaurant, pizzerie, rotiserie sau pub – un loc unde energia verii se transforma direct in vanzari.

Compartimentarea este gandita eficient pentru un business care merge din prima zi:

- bucatarie separata pentru restaurant
- minibar pentru servire rapida
- doua toalete (separate pentru personal si clienti)
- vestiar pentru personal

In plus, ai BONUS o magazie de aproximativ 8 mp, situata exact sub spatiul inchiriat, in subsolul cladirii, cu usa metalica model nou – perfecta pentru depozitare in siguranta, intr-un mediu racoros, ideal pentru bauturi si marfa.

Utilitati disponibile:

- apa
- canalizare
- curent trifazic 380V

Inchirierea se face pe sezon (3 luni), la doar 19.900 € – un pret extrem de bun raportat la pozitionare si potentialul de incasari din plin sezon. Practic, investitia poate fi recuperata rapid intr-o zona unde cererea este constanta.

Exista si posibilitatea de extindere in extrasezon, in urma unei negocieri – flexibilitate care iti permite sa cresti businessul pe termen lung.

Aici nu inchiriezi doar un spatiu... iti rezervi un loc in mijlocul verii, acolo unde clientii vin zilnic si consumul nu se opreste.

Profita de oportunitate si programeaza o vizionare – locatiile bune se ocupa rapid!

Mai puțin 

ID: 10234070

ID intern: 970-2

Raportează 

3) <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-eforie-nord-cu-intrare-directa-din-promenada-situat-IDGVID>



Spatiu Comercial Eforie Nord cu Intrare Directa din Promenada, Situat

29 900 € /lună



Florin Gheorghe

Union Group

☎ 0721256 024

📍 Eforie, Constanta

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	250 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	centru comercial +
Liber de la:	2026-05-09 +
Tip vânzător:	agenție
Stare:	în construcție
Informații suplimentare:	☒ lift ☒ vitrină +

Caracteristici

Anul construcției:	2024
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare ☒ electricitate +

Descriere

Imaginează-ți businessul tau exact acolo unde trec zilnic sute de oameni, cu energia verii la fiecare pas. Aceste doua spatii comerciale identice, situate unul langa celalalt, cu intrare directa din promenada, sunt pozitionate intr-o zona cu trafic estival intens – locul perfect pentru un concept care sa atraga si sa ramana in mintea clientilor.

Fiecare spatiu are aproximativ 250 mp si se afla la stadiul de finisare la rosu, oferindu-ti libertatea completa de a-l amenaja exact cum iti doresti. Practic, nu inchiriezi doar un spatiu – iti creezi propriul concept, exact asa cum il vezi tu.

Se preteaza excelent pentru:

- restaurant
 - cherhana
 - sau orice concept HoReCa cu personalitate
- Beneficiezi de o deschidere mare, ideala pentru vizibilitate si amenajare spectaculoasa, iar view-ul este pur si simplu wow:

- fata: promenada plina de viata
- spate: vedere superba spre apa

Utilitati disponibile:

- apa
- canalizare
- curent electric trifazic 380V

Inchirierea se face pe sezon (3 luni), la 29.900 € pentru fiecare spatiu – o investitie care, raportata la locatie, suprafata si potential, poate fi rapid transformata in profit.

Mai mult decat atat, proprietarul este deschis la o negociere corecta si inteligenta:

- posibilitatea de a amortiza investitia in amenajare din chirie
 - beneficii de chirie redusa in extrasezon
 - sau chiar o perioada fara chirie pentru a-ti pune businessul pe picioare
- Contractul poate fi extins si in extrasezon, in baza unei negocieri sau renegocieri – ai flexibilitate si suport real pentru dezvoltare pe termen lung. Asta nu e doar o inchiriere. E sansa de a construi un loc care devine destinatie. Un loc unde oamenii vin pentru mancare, pentru vibe si pentru experienta.

Hai sa vezi locatia si sa vorbim despre cum poti transforma ideea ta intr-un business de succes chiar din sezonul acesta!

Mai puțin ^

ID: 10234069

ID intern: 972-2

Raportează 

4) <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/eforie-nord-magazin-de-inchiriat-in-piata/1fi890220i007giedh373eg9eh22796d.html>

Eforie Nord - Magazin de inchiriat in piata

6 000 EUR
150 EUR/m²

Constanța, Eforie Nord
Vezi pe
harta

Valabil din 8/5/2026 7:52:03 PM



1/3



Specificații

Suprafata utila 40 m²

Descriere

Eforie Nord, inchiriez spatiu comercial stradal, 40 m2.

Chirie pe sezon 6000 euro.

ID anunț: 1707658109

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 1090](#)

📄 [Raportează](#)



Bonciu Mihai

[Vezi toate anunțurile](#)

0722725494

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



5) <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/magazin-de-inchiriat-centru-eforie-nord-35mp-stradal/de011hh695137559d9f1903i45hd621d.html>

Magazin de inchiriat, Centru, Eforie Nord,
35mp, stradal

1 200 EUR
34,29 EUR/m²

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

Valabil din 8/5/2026 7:51:57 PM



1/4



Specificații

Suprafata utila 35 m²

Descriere

Inchiriez in Eforie Nord, spatiu comercial stradal (zona Piata) pretabil pariuri sportive, pacanele, farmacie, magazin etc.

Spatiul se afla vizavi de Lotto langa Raiffeisen Bank, acces stradal cu parcare, apa curenta, grup sanitar, gresie, termopan.

Chirie intre
6000 euro/sezon
8000 - 9000 euro/an

ID anunț: 1645552865

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 947](#)

🚩 [Raportează](#)

Bonciu Mihai
Vezi toate anunțurile

0722725494

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

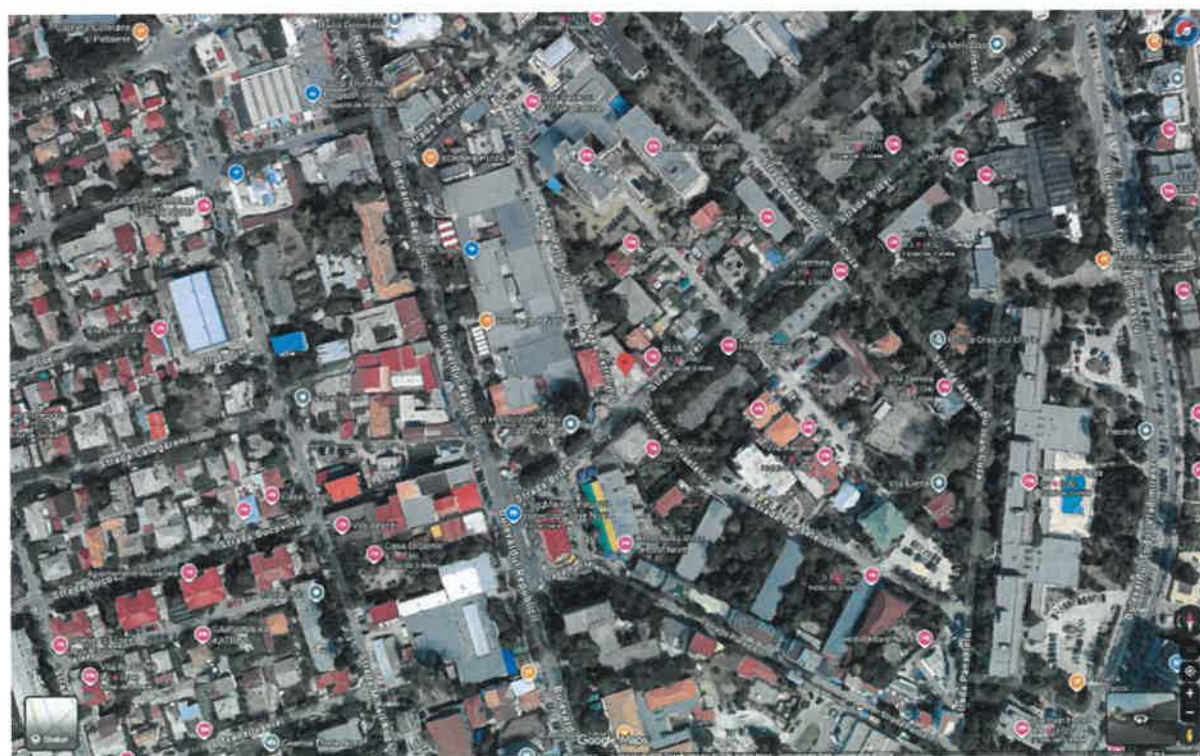
📎 [Adaugă fișier ?](#)

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe

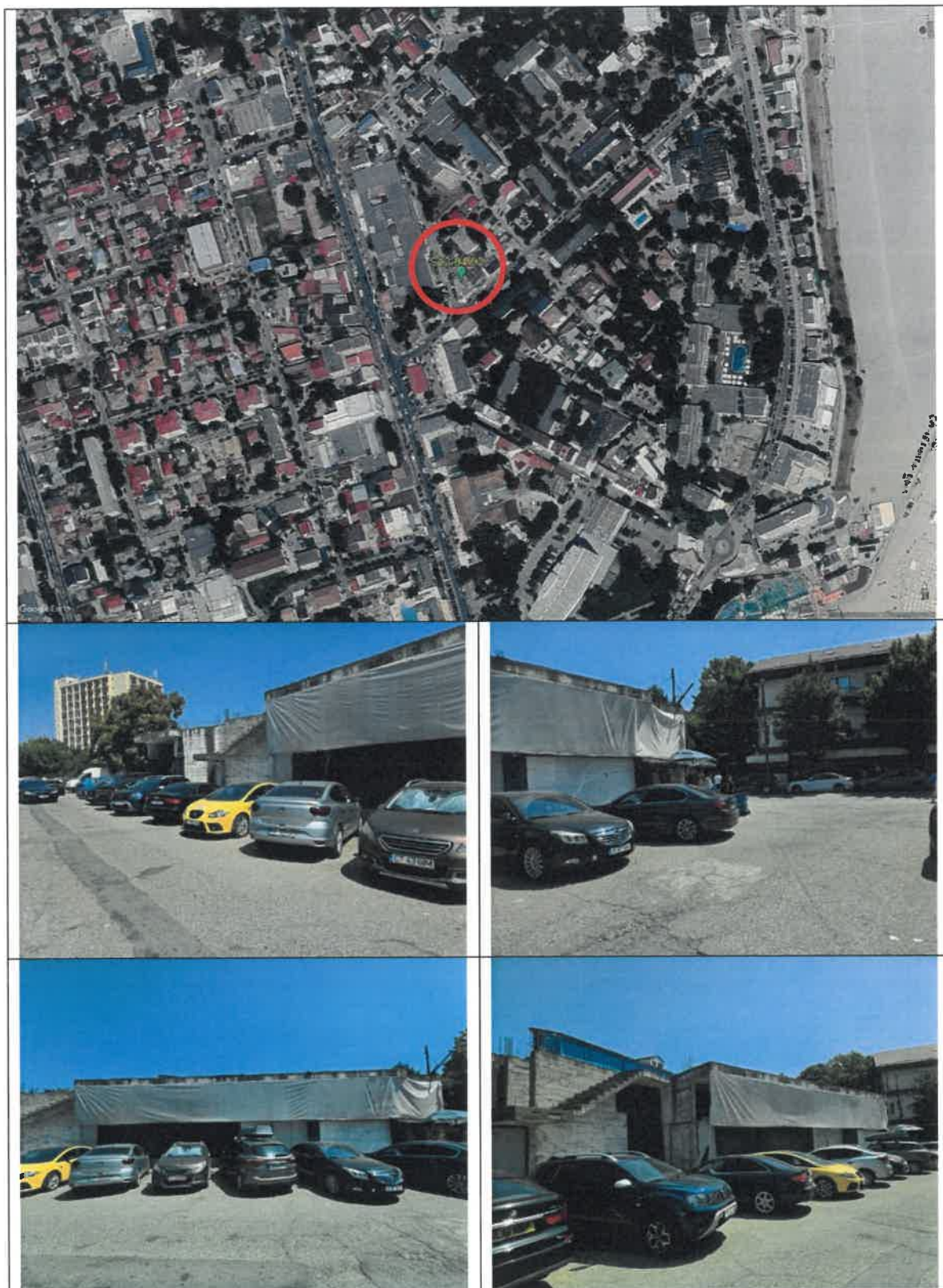


7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





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

privind aprobarea oportunității închirierii unor imobile teren situate în Orașul Eforie

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- 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 specifică pentru închirierea fără licitație.

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 Orașul 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 formă 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

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

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 Confecții 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)	Cazanlan Gheorghita	4698	A	130

ANEXA LA HCL NR. 155/2026

PRESEDINTE

SECRETAR

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:2000

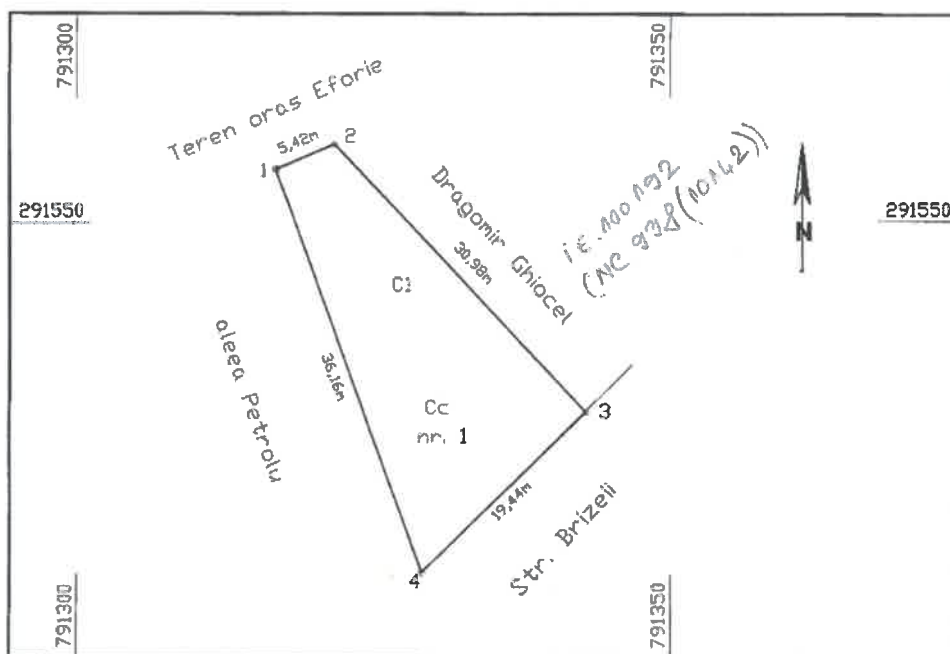
Judetul : Constanta
Localitatea : Eforie Nord
Adresa imobilului : str. Brizei, nr. 1



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
104.582	399 mp	Str. Brizei, nr. 1, oras Eforie Nord, judetul Constanta
Cartea Funciara nr.		UAT Eforie



A. Date referitoare la teren				Mentiiuni
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	
1	Cc	399		delimitat de zid fatada si zid calcan
Total		399		
A. Date referitoare la constructii				Mentiiuni
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)		
C1	399			Locuinta sup. constr. desfasurata P+1E = 798 mp
Total = 399 mp				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie "Stereo 70"				
Pct.	E (m)	N (m)		
1	791316.57	291554.5		
2	791321.56	291556.64		
3	791342.85	291534.13		
4	791328.97	291520.53		
Suprafata totala masurata = 399 mp				
Suprafata din act = 389 mp				

82301/ 14 OCT. 2013

**TABEL DE MISCARE PARCELARA
(FISA IMOBILULUI)**

Adresa imobilului: Orasul Eforie Nord, str. Brizei, nr.1

Nr. cadastral

700 522

A. TEREN

SITUATIA DIN ACTE			SITUATIA ACTUALA					
Proprietar	Cola parte	Act de proprietate	Identificator nr. parcela/ nr. topografic	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Descrierea imobilului	Suprafata masurata (mp)
Primaria oras Eforie		HCL Eforie nr. 35/15.02.2007		389	TDI	ICc	TDI Delimitat de zid fatada si zid calcan	399

B. CONSTRUCTIE

SITUATIA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA		
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod constructie	Suprafata masurata (mp)
			-			82824/11 oct 2003

Intocnit : B. Alifanescu
AUTORITATE
septembrie 2015 p. 1099

Receptionat

NUME SI PRENUME: **STOIAN MIHAILA**

DOSAR nr. 82301 / anul 2013

T.P.
POSTA ROMANA
Nr. 103/C/109/2009
Valabilitate -
cf. contract

Stampila cu data prezentarii

COMUNICARE

Catre Anastasescu Bogdan Radu,

str nr..... bl..... sc et..... ap.....
localitatea judetul

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul
Oficiul postal

Stampila cu
data sosirii

Aprobat de C.N. "Posta Romana" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999

DOSAR nr. 82301 / anul 2013

Stampila cu data prezentarii

DOVADA

Catre,
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta,
LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693 TEL: 0241/488625, 0241/488626,

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul
Oficiul postal

Stampila cu
data inapoierii

Stampila cu
data sosirii

CARTE FUNCİARA NR. 104582 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie



ANCPI
 Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	82301
Ziua	07
Luna	10
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Nord, Strada Brizei, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	104582	Din acte: 389; Masurata: 399	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
82301 / 07.10.2013	
Act normativ nr. 35, din 15.02.2007, emis de CL Eforie	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 ORAS EFORIE, CIF: 4617794	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 104582 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

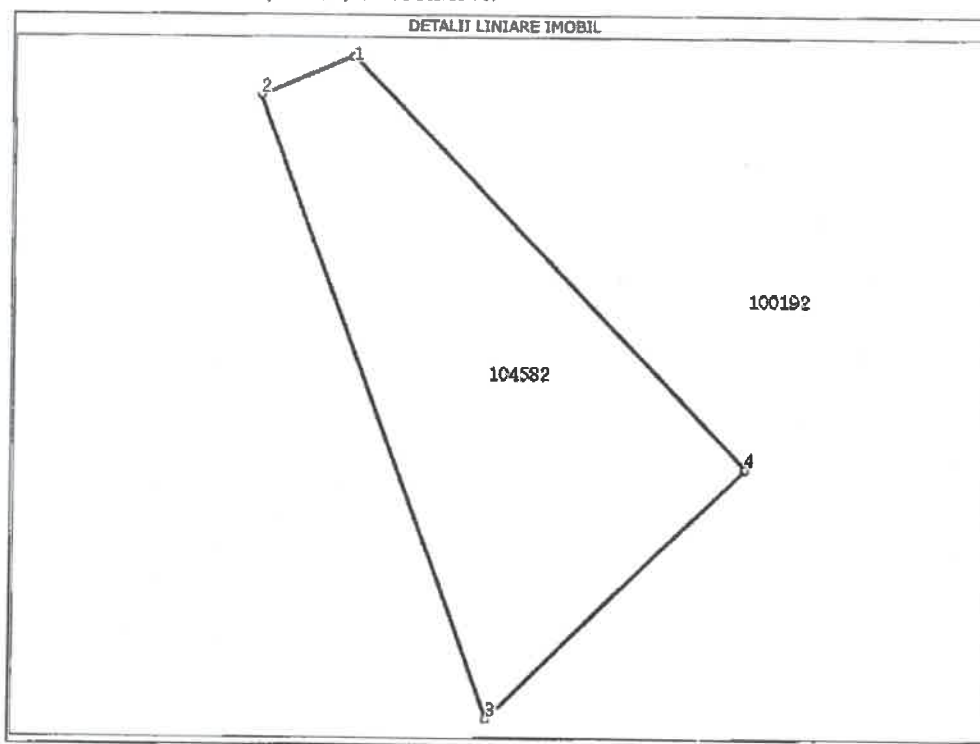
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Nord, Strada Brizei, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
104582	399	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Date referitoare la teren							
Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:399	-	-	-	delimitat de zid fatada si zid calcan

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	5,4
2	3	36,2
3	4	19,4
4	1	31,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

CARTE FUNCIARA NR. 104582 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

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

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
31/10/2013

Asistent-registrator,
CRISTINA FILIP

Data eliberării,
/ /

31/10/2013

(semnătură)

Referent,



REFERENT
MARIANA



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
Constanța

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