

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata indiviza de de 156,15 din suprafata totala de 260 mp situat in Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. 53, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 107889

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- art. 245 alin. (4), art. 246 alin (6), art. 259 alin (4) din Legea 169/05.08.2026 privind Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor;
- art. 3 alin. (1) lit. h), anexa 2 - definirea unor termeni de specialitate utilizati în cuprinsul legii alin. h) din Legea 50/1991 valabila in anul 2013;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 4783 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 256/2022 modificata prin HCL 293/2022 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 191/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- cererea 22066/18.08.2026
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60de euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A pentru imobilul teren in suprafata de 260 mp situat in Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. 53 identificat cu numarul cadastral 107889.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie in suprafata indiviza de de 156,15 mp din suprafata totala de 260 mp situat in Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. 53, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 107889 catre Cristache Stefan (CNP 1510604132806) si Cristache Marian (CNP 1770819132804) Cristache Paul (CNP 1800509134191)..

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 85 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

Daca imobilul teren si constructie identificat cu I.E. 104419 este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre **Cristache Stefan, Cristache Marian si Cristache Paul.**

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

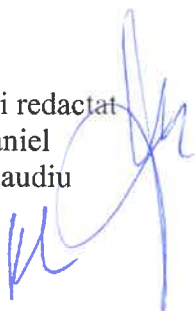
Art. 7. In cuprinsul HCL 191/31.07.2026 in loc de in suprafata indiviza de de 165,15 mp se va citi in suprafata indiviza de de 156,15 mp.

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Septembrie 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





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

Nr. 25523 din 22.09.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata indiviza de de 156,15 din suprafata totala de 260 mp situat in Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. 53, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 107889

Avand in vedere :

- art. 245 alin. (4), art. 246 alin (6), art. 259 alin (4) din Legea 169/05.08.2026 privind Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului şi Construcţiilor;
- art. 3 alin. (1) lit. h), anexa 2 - definirea unor termeni de specialitate utilizati în cuprinsul legii alin. h) din Legea 50/1991 valabila in anul 2013;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 4783 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 256/2022 modificata prin HCL 293/2022 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 191/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- cererea 22066/18.08.2026
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat proce sul verbal de predare primire nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata indiviza de de 156,15 din suprafata totala de 260 mp situat in Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. 53, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 107889

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr. 25524 din 22.09.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata indiviza de de 156,15 din suprafata totala de 260 mp situat in Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. 53, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 107889

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- art. 245 alin. (4), art. 246 alin (6), art. 259 alin (4) din Legea 169/05.08.2026 privind Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor;
- art. 3 alin. (1) lit. h), anexa 2 - definirea unor termeni de specialitate utilizati în cuprinsul legii alin. h) din Legea 50/1991 valabila in anul 2013;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 4783 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 256/2022 modificata prin HCL 293/2022 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 191/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- cererea 22066/18.08.2026
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60de euro/mp

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
09.2026

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107889, proprietate ce constă în **teren intravilan, cu suprafața indiviză de 156,15 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 260 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 260 mp - din care teren spre vânzare este suprafața indiviză de 156,15 mp -** situat în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107889, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	85,00 Euro/m ²	447 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 02.09.2026 - 5,2575 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.:

Se vrea vânzarea unei **suprafețe indivize de 156,15 mp din suprafața totală de 260 mp cf HCL anexat.**

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



Dr. Manea

22066
18 Lupa 08 2026

Al Negrea

↑

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa CRISTACHE MARIAN,

cu domiciliul /sediul în EFORIE NORDE 3,3 IAH. DOCA NR. 50.

urmare primirii la data de 13.08.2026 a H.C.L. Eforie nr. 191 din data

de **31.07.2026**, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / construcții)

conform prevederilor art. 364 alin (2) din OUG 57/2019 privind Codul

Administrativ.

Data

Semnătura

13.08.2026

[Signature]

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S12.06.26 / 14.09.2026

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA INDIVIZĂ DE 156,15 MP - DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 260 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. ION GHEORGHE DUCA, NR. 53, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, I.E. 107889

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 191/31.07.2026

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

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

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI.....	3
CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. 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. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.12. MODELE DE EVALUARE.....	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	9
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	10
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	11
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	11
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	11
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	13
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	14
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	14
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	14
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	14
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	15
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	15
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	15
Pasul 3 – Analiza cererii	16
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	16
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	17
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....	18
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	19
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	19
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	21
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	23
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI	23
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	24
CAPITOLUL VII – ANEXE	25
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	25
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	26
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	35
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	39

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107889, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața indiviză de 156,15 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 260 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 260 mp - din care teren spre vânzare este suprafața indiviză de 156,15 mp** - situat în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107889, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	85,00 Euro/m²	447 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului 02.09.2026 - 5,2575 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.:

Se vrea vânzarea unei **suprafețe indivize de 156,15 mp din suprafața totală de 260 mp cf HCL anexat.**

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107889, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața indiviză de 156,15 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 260 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107889, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața indiviză de 156,15 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 260 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața indiviză de 156,15 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 260 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

La data evaluării, din suprafața totală de 260 mp, suprafața de 156,15 mp este proprietatea Orașului Eforie iar suprafața 103,85 mp este proprietatea Cristache Ștefan, Cristache Marian și Cristache Paul conform Extras de carte funciară pus la dispoziție

La data evaluării, imobilul analizat era liber de sarcini conform documente puse la dispoziție.

Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

Obs.

Dat fiind faptul ca în acest caz este vorba depre un drept de proprietate comun, se aplică coeficient de reducere (discount de indiviziune).

Acesta reflectă:

- lipsa controlului exclusiv,
- dificultatea vânzării,
- imposibilitatea utilizării independente.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 14.09.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 02.09.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 02.09.2026: 1 Euro = 5,2575 lei

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

Simbol	Denumire	01.09.2026	
EUR	 Euro	5.2575	-0.0011

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

➤ Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;

➤ Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate

în tranzacționarea proprietăților imobiliare.

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 191/31.07.2026
- Certificat de moștenitor nr. 24/05.12.2014, BIN Diana Manea-Vechiu
- Solicitare 18832/13.07.2026
- Încheiere nr. 92892/20.06.2023
- Extras de Carte funciară pentru informare nr. cerere 179711/11.07.2026
- Adresa nr. 13527 din 05.01.2023
- HCL 293/21.12.2022
- Ordinul Prefectului Constanța nr. 19/1994
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Cerere nr. 22066/18.08.2026

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

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.

- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.12. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafață indiviză de 156,15 mp - din teren intravilan cu suprafață totală de 260 mp.

Conform actelor avute la dispoziție și celor constatate pe teren, terenul cu suprafață totală de 260 mp este parțial ocupat de construcții. Aceste construcții nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

Situația juridică actuală – La data evaluării, din suprafața totală de 260 mp, suprafața de 156,15 mp este proprietatea Orașului Eforie iar suprafața de 103,85 mp este proprietatea Cristache Ștefan, Cristache Marian și Cristache Paul conform Extras de carte funciară pus la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi prevederi HCL 191/31.07.2026, anexată și cap. I.1.6.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 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 legătură 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 statiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregatite sa intampine nevoile turistilor.

ISTORIC



Istoria statiunii Eforie Nord se leaga de cea a localitatii vecine, statiunea Eforie Sud, cu care formeaza o unitate administrativa. Piatra de temelie a statiunii a fost pusa in anul 1894, atunci cand organizatia Eforia Spitalelor Civile din Bucuresti a construit in zona un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul marii, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

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 Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului

si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbină 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 saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexe cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

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 falezii. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂTĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerata mediană in loc. Eforie Nord, într-o zona mixtă rezidențială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. I.G. Duca.

Pe str. I.G. Duca traficul rutier este de nivel scazut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; in sezonul estival, în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mai ridicat.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și turistic.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de zonele importante din localitate.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediană a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la str. I.G. Duca.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea; circulația auto este de nivel scăzut în extrasezon și de nivel mai ridicat în sezonul estival.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

Zona de amplasare a terenului este rezidențială și turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, 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 totală de 260 mp** - din care teren spre vânzare este **suprafața indiviză de 156,15 mp**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la str. I.G. Duca.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona mediană a loc. Eforie Nord, zonă rezidențială și turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află spații rezidențiale și turistice.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută în extrasezon, poluare mai ridicată (trafic auto) pe perioada sezonului estival.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legea 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 mediană a Loc. Eforie Nord într-o zonă rezidențială și turistică, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si 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 cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. I.G. Duca, nr. 53
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	suprafață totală de 260 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	Accesul se realizează din str. I.G. Duca
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

Oferta este medie, existând terenuri libere în zona analizată, lângă sau în apropierea terenurilor construite.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	260	709	500	264	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	101,55	90,00	89,02	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	comun	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 lună	1 lună	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. IG Duca	Eforie Nord, zona str. Dallei	Eforie Nord, str. IG Duca, periferic	Eforie Nord, str. Călugăreni	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	260	709	500	264	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIERE	regulată/ d- 7,5 ml	regulată/ d- 13 ml	regulată/ d- 16 ml	regulată/ d- 11 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.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. 90 și 100 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-10%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

La momentul evaluării piața este în dezechilibru cu oferta sensibil mai mică decât cererea; piața aparține 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 piața este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața totală de 260 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107889, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

*Conform informații disponibile, se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții rezidențiale/turistice (spații de cazare).***

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat 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. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate comun. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.

3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

4. CONDIȚII DE VÂNZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în ultima vreme și-au majorat prețul. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 lună; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună.

7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. IG Duca. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Daliei, amplasament inferioară/cartier nou față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord, str. IG Duca, periferic, amplasament inferioară față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord, str. Călugăreni, amplasament inferioară față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 260. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2,0% deoarece are suprafața de 709 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -1,0% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are suprafața de 264 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren

intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – proprietatea subiect are forma regulată/ d- 7,5 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2% deoarece are forma regulată/d- 13 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece are forma regulată/ d- 16 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1% deoarece are forma regulată/ d- 11 ml.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	85,00 Euro/m ²	447 Ron/m ²

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu a putut fi aplicată (lipsă date de piață, suficiente date pentru aplicarea CD).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	85,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 260 mp - din care teren spre vânzare este suprafața indiviză de 156,15 mp -, situat în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 107889, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	85,00 Euro/m ²	447 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 02.09.2026 - 5,2575 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	260,00	709	500	264
preț ofertă/vânzare (€/mp)		101,55	90,00	89,02
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-7,1	-6,3	-6,2
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		94,44	83,70	82,78
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	comun	absolut	absolut	absolut
cuantumul ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		-14,2	-12,6	-12,4
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 lună	1 lună	1 lună
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, str. IG Duca	Eforie Nord, zona str. Daliei	Eforie Nord, str. IG Duca, periferic inferioară	Eforie Nord, str. Călugăreni inferioară
comparativ cu subiectul		inferioară/cartier nou		
cuantumul ajustare (%)		10,0%	15,0%	15,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		8,0	10,7	10,6
PREȚ AJUSTAT €/mp		88,3	81,8	80,9
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	260,00	709,00	500,00	264,00
Diferență suprafață		449,0	240,0	4,0
cuantumul ajustare (€/mp)		-2	-1	0
cuantumul ajustare (%)		-2,00%	-1,00%	0%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE	regulată/ d- 7,5 ml	regulată/d- 13 ml	regulată/ d- 16 ml	regulată/ d- 11 ml
cuantumul ajustare (%)		-2,00%	-3,00%	-1,00%
cuantumul ajustare (€/mp)		-2	-2	-1
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-4,0%	-4%	-1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-3,21	-2,85	-0,70
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	85,00	79,00	80,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	25,4 €	26,1 €	23,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	27%	31,15%	29%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	85,00 €			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord, str. Daliei	709	72.000	101,55	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-nord/3hd90e974ed5704hdf6198530h36722i.html	septembrie 2026
2	Eforie Nord, str. IG Duca	500	45.000	90	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-vest-500mp-250543568	septembrie 2026
3	Eforie Nord, str. Călugăreni	264	23.500	89,02	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-264mp-275874163	septembrie 2026
4	Eforie Nord, str. Prl. Spiru Haret	641	38.000	59,28	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-641-mp-eforie-nord-38-000-comision-0/f3ed6iq25997704f10df46df56179i9g.html	septembrie 2026
5	Eforie Nord – Camping Sincai	513	45.657	89	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html	septembrie 2026
6	Eforie Nord, str. Daliei	700	75.000	107,14	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-700mp-251030541	septembrie 2026

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-nord/3hd90e974ed5704hdf6198530h36722i.html>

Teren de vanzare in Eforie Nord

72 000 EUR
101,55 EUR/m²

Constanța, Eforie Nord
Vezi pe hartă

Valabil din 9/1/2026 9:10 59 AM



● Telefon validat



Murtaza Negivetin

Vezi toate anunțurile

0752102222

Contactează vânzătorul

Nume*

Număr de telefon*

Te rugăm să completezi toate câmpurile obligatorii

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Specificații

Suprafata terenului 709 m²

Descriere

COD VT 3 Exclusivitate Agentia Euroempire Imobiliara vă propune spre vânzare un teren intravilan constructibil in statiunea Eforie Nord zona cartierul nou avand o suprafata de 709 mp cu o deschidere de 20 ml la strada Daliei ,utilitati, Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case vile finalizate și locuite. Pretul este de 72000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

ID anunț: 1767966530

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 185](#)

📄 [Raportează](#)

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-vest-500mp-250543568>

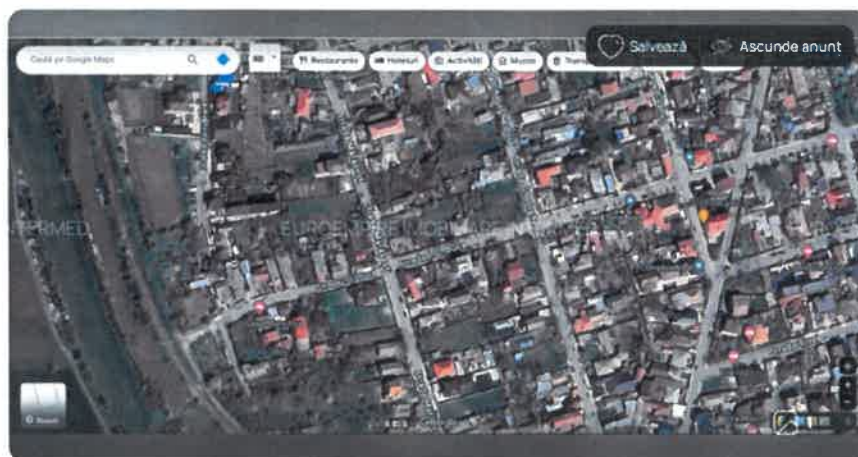
Teren intravilan Statiune Eforie Nord

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

45.000 €

90 € / mp

Rate de la 1.025 RON/lună [simulează credit](#)



Sup teren: 500 mp
Tip: Construcții

Adrian Dulce
Agent Imobiliar
EUROEMPIRE IMOBILIARE
INTERMED (PRO)

0752194794
0722911970

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)

Descriere teren

De vanzare teren intravilan in Statiunea Eforie Nord avand o suprafata de 500mp si se poate da pana la 800mp cu deschidere de 16m la strada asfaltata avand toate utilitatile. Pretul de vanzare este de 90 euro/mp iar pentru mai multe detalii contactati agentul mobilier Adrian la nr. [0752194794](tel:0752194794) [Apelază acum](#)

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X2M603358 [📄](#) 250543568 [📄](#)

Actualizat în: 24 August 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 16 m Nr. fronturi stradale: 1

Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Destinație

Rezidențial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Comision

3%

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-264mp-275874163>

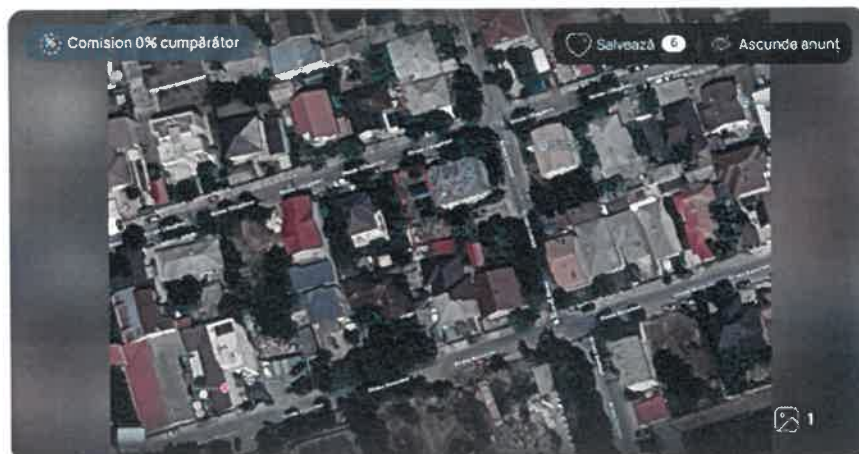
De vânzare teren intravilan 264mp, situat în Eforie-Nord

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

23.500 €

89.02 €/mp

Rate de la 535 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 264 mp
Tip: Construcții

erol hasan
Proprietar

+16047870745
Apelază acum

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)

Descriere teren

Terenul de 264 mp, este situat pe strada Calugareni, lot 545, avind o deschidere frontala de 10.5 m. Utilitatile (apa, curentul si canalizarea) sunt la poarta si necesita racordare. Terenul ofera access facil spre arterele principale din Eforie-Nord.

Detalii teren

ID anunț: XV10037FA [275874163](#)

Actualizat în: 17 August 2026

Tip tranzacție: **De vânzare de către proprietar persoană fizică** Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **11 m**

Utilități

Utilități

Comision

Utilități în zonă

0%

Alte oferte:

4.

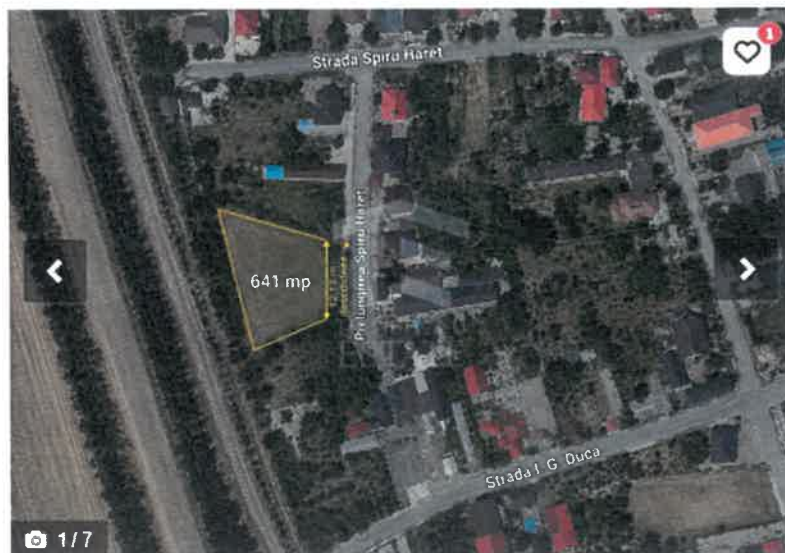
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-641-mp-eforie-nord-38-000-comision-0/f3ed6iq25997704f10df46df56179i9g.html>

Teren intravilan 641 mp Eforie Nord –
38.000 € | Comision 0%

38 000 EUR
59,28 EUR/m²

Constanta, Eforie Nord Vezi pe hartă

Valabil din 8/26/2026 10.38.15 AM



1/7



Specificații

Suprafata terenului	641 m ²
Numar fronturi	1
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

Descriere

Vă propun spre vânzare un teren intravilan de 641 mp, situat în Eforie Nord, pe Prelungirea Spiru Haret, într-o zonă predominant rezidențială.

Terenul are o deschidere de 12,13 m, iar suprafața generoasă îl face potrivit atât pentru construirea unei locuințe, cât și pentru o investiție în scop turistic.

Utilități disponibile: apă, energie electrică și gaze.

Valentin Mardare
Vezi toate anunțurile
0770756397

Contactează vânzătorul

Nume*

Număr de telefon*

Te rugăm să completezi toate câmpurile obligatorii

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Distribuire anunțului pe

Preț: 38.000 €

Comision cumpărător: 0%

Terenul oferă un raport foarte bun între suprafață, poziționare și preț, fiind o oportunitate interesantă pentru cei care caută o proprietate în Eforie Nord la un nivel de preț echilibrat.

Pentru detalii suplimentare sau pentru programarea unei vizionări, mă puteți contacta cu încredere:

Valentin Mardare
0770 756 397

ID anunț: 1787730052

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 **Vizualizări:** 23

📄 **Raportează**

5.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html>

Teren de vanzare la mare in Eforie Nord

89 EUR negociabil
0,17 EUR/m²

Constanța, Eforie Nord
Vezi pe hartă

Valabil din 6/17/2026 7.56.15 PM



Telefon validat



Petre

Vezi toate anunțurile

0722784513

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	513 m ²
Cod de identificare	906
Destinație	Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	De pamant
Alte caracteristici	Oportunitati de investitie

Descriere

Vand teren la mare in Eforie Nord, suprafata de 513 mp, front stradal 18 m, intravilan, in proximitatea Lacului Techirghiol (la cca 100 m distanta de lac, in incinta fostului Camping Sincai), intabulat, liber de sarcini, constructibil, cu toate taxele si impozitele platite la zi, unic proprietar.

Certificat Urbanism emis recent, incadrat in Zona IIA conform PUG Eforie, utilizari admise locuinte cu regim inaltime de maxim 4 (patru) niveluri P+3E, turism, alimentatie publica, comert sau agreement.

Pret vinzare 46,000 Eur (89.67 Eur mp) negociabil. Numai oferte serioase

Tel:

ID anunț: 18821967

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 **Vizualizări: 1491**

🚩 **Raportează**

6.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-700mp-251030541>

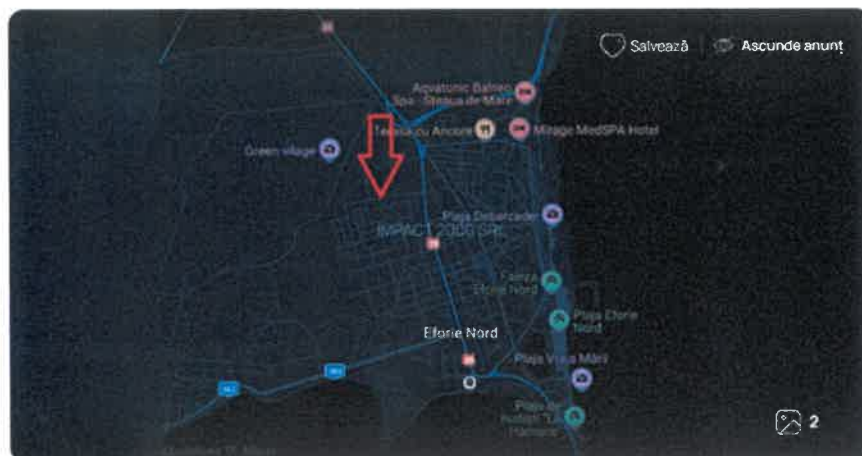
Teren 700mp Eforie Nord

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

75.000 €

10714 €/mp

Rate de la 1.708 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 700 mp
Tip: Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance

Marian Constantin
Director
★★★★★ 4.60 (3 review-uri)
IMPACT 2000 SRL

0767142000
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)



Descriere teren

Agentia Imobiliara Impact 2000

Va propune spre vanzare teren intravilan in Eforie Nord in suprafata de 700 mp situat avand Certificat de urbanism Regim de inaltime P+3 . Terenul este curat . COT 40% pentru locuinte si locuinte cu dotari la parter 50% . Toate utilitatile in fata terenului.

Vizionarea se va putea face un urma semnarii unui contract de vizionare.

Pentru alte relatii si informatii va rog sunati la tel: **0767142000** [Apelează acum](#)

Detalii teren

ID anunț: XDPH0302E 251030541

Actualizat în: 01 Aprilie 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent** Clasificare teren: **Intravilan**

Modalitate de plată: **Cash sau Credit**

Utilități

Utilități

Comision

Utilități în zonă

2%

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA**
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE**HOTĂRÂREA**
nr. 191 din 31.07.2026

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord,
Str. Ion Gheorghe Duca nr. 53, în suprafață indiviză de 165,15 mp

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- cererea nr. 18832/13.07.2026 depusa de Cristache Marian;
- extras de carte funciara emis de OCPI in dosarul 179711/11.07.2026 pentru imobilul cu I.E. 107889;
- numarul de inventar 4783 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 256/31.10.2022;
- Ordinul Prefectului nr. 19/1994 pozitia 27
- Certificat de mostenitor certificat cu nr. 24/05.12.2014 la BÎN Diana Manca-Vechiu

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Nord, Str. Ion Gheorghe Duca nr. 53, în suprafață indiviză de 165,15 din suprafață totală de 260 mp identificată cu I.E. 107889 către Cristache Ștefan (CNP 1510604132806), Cristache Marian (CNP 1770819132804) și Cristache Paul (CNP 1800509134191).

Art. 2. Proprietarii construcțiilor existente pe teren vor fi notificați în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, aceștia urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie).

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16..... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
NOTAR PUBLIC DIANA MANEA – VECHIU
Licența de Funcționare nr. 2753/2421/15.12.2013
Sediul: Localitatea Eforie Sud, Oraș Eforie,
Strada Ion Movilă, Numărul 1, Județ Constanța

Dosar succesoral nr. 29 / 2014

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 24
Anul 2014, luna Decembrie, ziua 05

DIANA MANEA - VECHIU, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art. 12, lit. c) și 114 din Legea nr. 36/1995, a notarilor publici și a activității notariale, republicată, certific următoarele:-----

De pe urma **defunctei CRISTACHE LUCREȚIA, cetățean român, CNP 2580724132801, decedată la data de 14.10.2014, fostă cu ultimul domiciliu în loc. Eforie Nord, str. I. Gh. Duca, nr. 50, jud. Constanța**, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:-----

Defuncta a fost căsătorită sub regimul matrimonial al comunității de bunuri, regim care a fost lichidat prin actul autentic nr. 828 / 05.12.2014 la Birou Individual Notarial – Notar Public Diana Manea-Vechiu, cu sediul în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Ion Movilă, nr. 1, jud. Constanța.-----

I. MASA SUCCESORALĂ:

A) Bunuri mobile: 1) cota indiviză de ½ părți din dreptul de proprietate asupra autoturismului **AB BERLINA CU HAYON**, marca **SKODA**, tipul **5J/ABBZGX01 FABIA**, având număr de identificare **TMBBH25J883060715** și număr de omologare **ABSK171211W57E4**, culoare **GRI**, înmatriculat sub nr. **CT-58-CSL**, dobândită prin cumpărare, în timpul căsătoriei cu **Cristache Ștefan**, în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. **791.225/30.08.2007** încheiat cu societatea **AUTO-GRUP**, societate cu răspundere limitată, având **CIF RO11979789**. Cealaltă cotă indiviză de 1/2 părți din dreptul de proprietate asupra bunului mobil aparține de drept soțului supraviețuitor **Cristache Ștefan**, conform prevederilor art. 30 din Codul Familiei, în vigoare până la data de **01.10.2011**. -----

2) cota indiviză de ½ părți din dreptul de proprietate asupra autoturismului **M1**, marca **SKODA**, tipul **5J/AFCGPAX01**, descrierea comercială **ROOMSTER**, având număr de identificare **TMBMH25J0A5024598** și număr de omologare **E11*2001/116*0291*22**, culoare **ALBASTRU**, înmatriculat sub nr. **CT-51-CSL**, dobândită prin cumpărare, în timpul căsătoriei cu **Cristache Ștefan**, în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. **6-825249/31.05.2010** încheiat cu societatea **AUTO-GRUP**, societate cu răspundere limitată, având **CIF RO11979789**. Cealaltă cotă indiviză de 1/2 părți din dreptul de proprietate asupra bunului mobil aparține de drept soțului supraviețuitor **Cristache Ștefan**, conform prevederilor art. 30 din Codul Familiei, în vigoare până la data de **01.10.2011**. -----

B) Bunuri imobile: 1) dreptul de proprietate asupra terenului situat în intravilanul loc. Eforie Nord, Oraș Eforie, strada I. Gh. Duca (fostă strada 6 Martie), nr. 50, jud. Constanța, în suprafață de 237,50 mp, având următoarele vecinătăți: la nord – propr. Cojocaru Maria; la sud – str. I. G. Duca; la est – propr. Cojocaru Maria; la vest – propr. Cojocaru Maria.-----

Dreptul de proprietate asupra terenului mai sus menționat a fost dobândit ca bun propriu, prin moștenire legală după defuncții părinți Radu Dumitru și Radu Maria, fiind eliberat Certificatul de Moștenitor nr. 71 / 11.03.1998 în Dosar nr. 92/1998 la BNP Borună Chirăța cu sediul în mun. Constanța, ulterior intervenind ieșirea din indiviziune în baza Sentinței Civile nr. 13257 / 13.10.2003 pronunțată în Dosar nr. R. 8286 / 2001 la Judecătoria Constanța, sentință rămasă definitivă și irevocabilă. La rândul lor, autorii Radu Dumitru și Radu Maria au dobândit prin împroprietărire în baza hotărârii Comitetului Comunal de Împroprietărire, ales de obștea sătenilor plugari lipsiți de pământ sau cu pământ puțin, în virtutea Decretului Lege pentru Înfăptuirea Reformei Agrare nr. 107/1945, fiind emis Titlul de Proprietate de către Ministerul Agriculturii și Domeniilor, transcris sub nr. 1066/14.01.1945 la Grefa Tribunalului Constanța.-----

2) cota indiviză de 1/2 părți din dreptul de proprietate asupra construcțiilor: o locuință compusă din trei camere și dependințe și un garaj, edificate în anul 1995, pe terenul în suprafață de 237,50 mp, situat în loc. Eforie Nord, Oraș Eforie, strada I. Gh. Duca (fostă strada 6 Martie), nr. 50, jud. Constanța, având următoarele vecinătăți: la nord – propr. Cojocaru Maria; la sud – str. I. G. Duca; la est – propr. Cojocaru Maria; la vest – propr. Cojocaru Maria.-----

Cota indiviză de 1/2 părți, din dreptul de proprietate asupra construcțiilor, a fost dobândită în timpul căsătoriei cu Cristache Ștefan, prin accesiune imobiliară, constatată prin Sentința civilă nr. 8534/28.09.2005, pronunțată în Dosar nr. 12641/2004 la Judecătoria Constanța, rămasă definitivă și irevocabilă. Cealaltă cotă indiviză de 1/2 părți din dreptul de proprietate asupra construcțiilor aparține de drept soțului supraviețuitor Cristache Ștefan, conform prevederilor art. 30 din Codul Familiei, în vigoare până la data de 01.10.2011.-----

3) cota indiviză de 1/2 părți din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în loc. Eforie Nord, Oraș Eforie, strada I. Gh. Duca (fostă strada 6 Martie), nr. 53, jud. Constanța, compus din teren în suprafață de 103,85 mp, o construcție – casa de locuit și o anexă, întregul imobil având următoarele vecinătăți: la Nord – str. 6 Martie; la Sud – prop. Onea Marian; la Est – prop. Cristache Florea; la Vest – prop. Iordache Vasile.-----

Cota indiviză de 1/2 părți din dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus descris, a fost dobândită în timpul căsătoriei cu Cristache Ștefan astfel: prin cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 26347/04.08.1993 la fostul Notariat de Stat al Județului Constanța, transcris în Registrul de transcripțiuni și inscripțiuni sub nr. 26089/04.08.1993 la fostul Notariat de Stat Județean Constanța în ceea ce privește construcția-casă de locuit, anexa fiind edificată în regie proprie, fără autorizație de construire; iar în ceea ce privește dreptul de proprietate asupra terenului aferent, acesta a fost dobândit prin atribuirea în proprietate, în baza Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, fiind emis Ordinul Prefectului județului Constanța nr. 19/17.03.1994. Cealaltă cotă indiviză de 1/2 părți din dreptul de proprietate asupra

imobilului aparține de drept soțului supraviețuitor Cristache Ștefan, conform prevederilor art. 30 din Codul Familiei, în vigoare până la data de 01.10.2011.-----

4) cota indiviză de 1/2 părți din dreptul de folosință asupra „LOCULUI DE ÎNHUMARE” situat în Cimitirul Eforie Nord, în suprafață de 4,50 mp, figura F, rând 1, groapa 1, dobândită în baza Actului de concesiune nr. 247/23.09.2014 încheiat cu Societatea EFO PUBLISERV, societate pe acțiuni, cu sediul în Eforie Sud. Cealaltă cota indiviză de 1/2 părți din dreptul de folosință asupra locului de veci aparține de drept soțului supraviețuitor Cristache Ștefan, conform prevederilor art. 30 din Codul Familiei, în vigoare până la data de 01.10.2011.-----



Natura succesiunii legală, conform dispozițiilor art. 970 - 975 din Codul civil.-----

II. MOSTENITORI:

1. **CRISTACHE ȘTEFAN**, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Nord, oraș Eforie, str. I. Gh. Duca, nr. 50, jud. Constanța, având CNP 1510604132806, *în calitate de soț supraviețuitor, cu o cotă indiviză de 2/8 părți din masa succesorală;*-----

2. **CRISTACHE MARIAN**, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Nord, oraș Eforie, str. I. Gh. Duca, nr. 53, jud. Constanța, având CNP 1770819132804, *în calitate de fiu, cu o cotă indiviză de 3/8 părți din masa succesorală;*-----

3. **CRISTACHE PAUL**, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Nord, oraș Eforie, str. I. Gh. Duca, nr. 50, jud. Constanța, având CNP 1800509134191, *în calitate de fiu, cu o cotă indiviză de 3/8 părți din masa succesorală.*-----

Au renunțat la succesiune, conform art. 1120 cod civil: nu este cazul. Sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art. 1112 cod civil: nu este cazul. Sunt străini de succesiune prin neacceptare: nu este cazul. Sunt nedemni, conform art. 958 sau art. 959 cod civil: nu este cazul. ---

Moștenitorii au luat cunoștință de obligația legală de înscriere a dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile descrise în cuprinsul prezentului Certificat de moștenitor, în termen de 30 de zile de la data eliberării acestuia, în evidențele fiscale ale primăriilor competente.-----

Redactat și listat în 5 (cinci) exemplare originale, astăzi, data de 05.12.2014 la sediul Biroului Individual Notarial, din care 3 (trei) exemplare s-au eliberat moștenitorilor și 2 (două) exemplare se păstrează în arhiva notarială.-----

Scutit de impozit conform prevederilor art. 77¹ și următoarele din Codul Fiscal. S-a încasat onorariul de 1.052 lei prin chitanța nr. 1055 /2014.-----

NOTAR PUBLIC
DIANA MANEA - VECHIU





11
11

PAGINĂ ALBĂ

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial DIANA MANEA-VECHIU
Licență de funcționare nr. 2769/2429/15.12.2015
Sediu: Loc. Eforie Sud, Oraș Eforie, Str. Ion Moșila, Nr. 1-3, CONSTANȚA

ÎNCHIEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR.

Anul 2023, luna 01, ziua 24
DIANA MANEA-VECHIU, notar public, legalizează acest act conform
cu înscrisul prezentei copii în insusirea care
este certificat și are 5 pagini,
relational de secretariatul
insusit in stare buna
S-a cerut de 2 ori, cu chitanță

Colțonari
Secretar Expert:



PAGINĂ ALBĂ

St. Mamea



St. Negreanu

DOMNUL PRIMAR

Subsemnat CRISTACHE MARIAN domiciliat
in: judetul Constanța, orasul EFORIE NORD, str. 1. GH. DUCA
nr. 50, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0724 354 621
reprezentant al , cu sediul in
solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 156
situat in EFORIE NORD, str. 1. GH. DUCA, nr. 53, lot nr.
plan parcelar , pentru

Acte anexate:

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

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

Data 07.2016

Semnatura 

Domnului Primar al Orasului Eforie

Cod verificare



100142470777

Incheiere Nr. 92892 / 20-06-2023

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**
Biurul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 92892 / 20-06-2023

INCHEIERE Nr. 92892

Inspector: CARMEN BUHOCIU

Registrator: Zoia Gosiu

Asistent registrator: CRISTINA STROE

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.13527A/05-01-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.293/21-12-2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.256/31-10-2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.15210/20-06-2023 in suma de 120

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107889
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE asupra teren in suprafata de 103,85 mp si constructiile C1 si C2, mod dobandire succesiune in cota de 3/16 asupra A.1, A1.1, A1.2 in favoarea CRISTACHE PAUL, sub B.4 din cartea funciara 107889 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107889 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE asupra teren in suprafata de 103,85 mp si constructiile C1 si C2, mod dobandire succesiune in cota de 3/16 asupra A.1, A1.1, A1.2 in favoarea CRISTACHE MARIAN, sub B.3 din cartea funciara 107889 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , asupra teren in suprafata de 103,85 mp si constructiile C1 si C2 mod dobandire succesiune in cota de 5/8 asupra A.1, A1.1, A1.2 in favoarea CRISTACHE STEFAN, sub B.2 din cartea funciara 107889 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS EFORIE

BORDEA STEFAN

CRISTACHE PAUL

CRISTACHE ȘTEFAN

Incheiere Nr. 92892 / 20-06-2023

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

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
26-09-2023	Zola Gosiu	CRISTINA STROE
	Inspector,	
	CARMEN BUHOCIU	

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

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


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107889 Eforie


A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Ion Gheorghe Duca, Nr. 53, LOTUL 64 PARTIAL DIN PARCELAREA REFORMA AGRARA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107889	260	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE LEMN ÎNTRE PUNCTELE 17-18-19-1-2, 8-9, LIMITE CONSTRUCȚII ÎNTRE PUNCTELE 2-3-4-5-6-7-8, 9-10-11-12-13-14-15-16-17

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	107889-C1	Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Ion Gheorghe Duca, Nr. 53, LOTUL 64 PARTIAL DIN PARCELAREA REFORMA AGRARA	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:82 mp; S. construita desfasurata:94 mp; LOCUINTA PARTER+BECI - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 94 MP; EDIFICATA ÎN ANUL 1967
A1.2	107889-C2	Jud. Constanța, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Ion Gheorghe Duca, Nr. 53, LOTUL 64 PARTIAL DIN PARCELAREA REFORMA AGRARA	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:61 mp; S. construita desfasurata:61 mp; ANEXA - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 61 MP; EDIFICATA ÎN ANUL 1967

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
92892 / 20/06/2023		
Act Administrativ nr. 256, din 31/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 293, din 21/12/2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 13527AI, din 05/01/2023 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, asupra teren in suprafata de 103,85 mp si constructiile C1 si C2, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/8 1) CRISTACHE ȘTEFAN	A1, A1.1, A1.2
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra teren in suprafata de 103,85 mp si constructiile C1 si C2,, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) CRISTACHE MARIAN	A1, A1.1, A1.2
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra teren in suprafata de 103,85 mp si constructiile C1 si C2,, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) CRISTACHE PAUL	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 107889 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

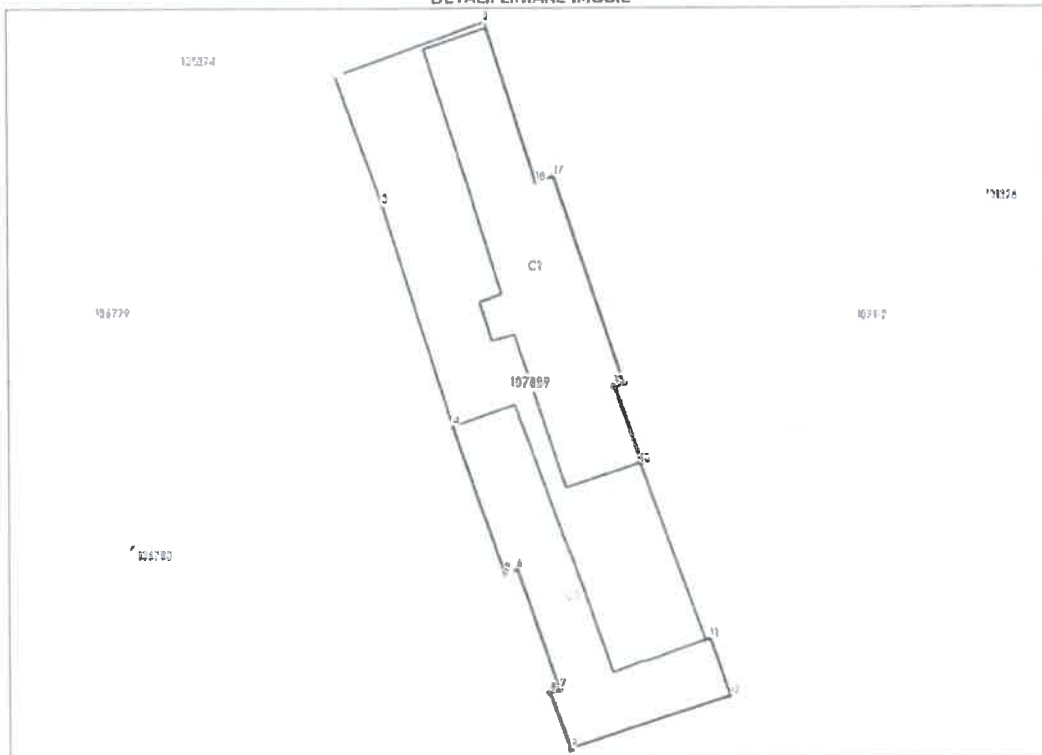
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107889	260	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 17-18-19-1-2, 8-9, LIMITE CONSTRUCTII INTRE PUNCTELE 2-3-4-5-6-7-8, 9-10-11-12-13-14-15-16-17

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	260	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 17-18-19-1-2, 8-9, LIMITE CONSTRUCTII INTRE PUNCTELE 2-3-4-5-6-7-8, 9-10-11-12-13-14-15-16-17

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107889-C1	construcții de locuințe	82	Cu acte	S. construita la sol:82 mp; S. construita desfasurata:94 mp; LOCUINTA PARTER+BECI - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 94 MP; EDIFICATA IN ANUL 1967
A1.2	107889-C2	construcții anexa	61	Cu acte	S. construita la sol:61 mp; S. construita desfasurata:61 mp; ANEXA - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 61 MP; EDIFICATA IN ANUL 1967

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa eapay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 107889 Comuna/Oraș/Municipiul: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.499
2	3	6.454
3	4	10.992
4	5	7.342
5	6	0.616
6	7	6.05
7	8	0.466
8	9	2.796
9	10	7.879
10	11	2.859
11	12	0.198
12	13	8.929
13	14	0.087
14	15	3.784
15	16	0.453
16	17	10.276
17	18	0.898
18	19	7.61
19	1	0.315

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

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

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

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

Data și ora generării,

11/07/2026, 11:04

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

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

Pagina 3 din 3

 Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

**BORDEA
STEFAN**Digitally signed by
BORDEA STEFAN
Date: 2023.06.19
17:56:33 +03'00'**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE**

Nr. 13527 AI din 05.01.2023

Catre
A.N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prin prezenta , va comunicam faptul ca terenul in suprafata de 156,15 mp situat in Eforie Nord, strada Ion Gheorghe Duca nr. 53, lotul 64 partial din parcelarea Reforma Agrara, se afla in proprietatea orasului Eforie in baza Legii 18/1991, OUG 57/2019 si a H.C.L. 38/27.02.2020 si suntem de acord cu intabularea acestuia pe numele proprietarului – Orasul Eforie .

Acest teren face parte din terenul in suprafata totala de 260 mp din care o suprafata de 156,15 mp figureaza in inventarul domeniului privat al Orasului atestat prin H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 256/31.10.2022 anexa 1 si modificata prin H.C.L. 293/21.12.2022 cu numarul de inventar 4783.



**DIRECȚIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTOR EXECUTIV**

MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu
REDACTAT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/3 ex.

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



**BORDEA
STEFAN**

Digitally signed by
BORDEA STEFAN
Date: 2023.06.19 17:58:23
+0300



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

27

HOTĂRÂRE
privind actualizarea suprafeței unor imobile-teren
care aparțin domeniului privat al orașului 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 DADPP,
- Raportul de specialitate al Direcției Economice;
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al orașului Eforie,
- Prevederile art. 357 din OUG57/2019 ,
- Prevederile art. 23 din Legea 50/1991R cu modificările și completările ulterioare;
- HG 113/1992 art. 5 alin (10, art. 6 alin (1)
- art. 130 și art. 141 din H.G.577/2002A
- H.G 834/1991 A art. 4 alin. (1)
- Legea 350/2001 A,
- art. 2 lit. d și e, art. 4 alin (1), (2) și (4), art. 5 alin (1), art. 6, art. 33, art. 36 alin. (1) din Legea 18/1991 A
- Legea 7/1996 A, Ordinul 700/2014 a MAI- ANCP
- HCL 38/2020 anexa 1 , numarele de inventar 4622, 4780, 4783
- Planurile de situație întocmite de Biziru Cristian-Stefan, Bordea Stefan, Bordea Stefan

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă actualizarea suprafeței unor imobile-teren care aparțin domeniului privat al orașului Eforie cu numerele de inventar 4622, 4780, 4783 conform anexei care face parte din integrala din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ... 16.... voturi "pentru", voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 21.12.2022

Nr. 293

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

ANEXA LA HCL NR. 293 / 21.12.2022

Titlu / teren	Suprafata	Destinatie	Observatii	HCL modificata

SECRETAR GENERAL

Valoarea de incalzire	Indicatie
de	
Totul vizibil	nu
TCS	2014
plus 4%	

ROMANIA

[Handwritten signature]

PREFECTURA JUDETULUI CONSTANTA

33

BORDEA
STEFAN

Digitally signed by
BORDEA STEFAN
Date: 2023.06.19
17:58:46 +03:00

ORDINUL NR. 19

privind atribuirea în proprietate a terenurilor în conformitate cu prevederile art. 35 din Legea nr.18/1991.

Prefectul județului Constanța :

Având în vedere adresa înregistrată la nr. 772 din 9.11.94
prin care Consiliul local al ~~comunei~~ oraș, ~~municipiului~~ Eforie
- _____ propune atribuirea în proprietate a terenurilor
situate în intravilanul localității persoanelor îndreptățite în
conformitate cu prov. art. 35 alin. 2 - 5 din Legea nr.18/1991 :

În temeiul dispozițiilor art. 35 alin.ultim din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar și art. 103 din Legea 69/1991 privind administrația publică locală, emit următorul

ORDIN:

Art.1 Se trec în proprietatea persoanelor prevăzute în anexă terenurile stabilite de Consiliul local al ~~comunei~~, oraşului, ~~municipiului~~ Eforie prin hotărârea nr. 30 din 25.11.04 tabel ce face parte integrantă din prezentul ordin.

Art.2 Serviciul secretariat va comunica prezentul ordin Consiliului local Eforie și OCOT Constanța în vederea ducerii la îndeplinire.

Constanța, _____

P R E F E C T ,
Anghel CONSTANTINESCU

VIZAT PENTRU LEGALITATE.

Art. 10. la 14.10.2003
nr. 19/1994

Art. 10. la 14.10.2003 nr. 19/1994
nr. 19/1994 nr. 19/1994 nr. 19/1994

Nr. de ordine		Data		Cantitate		Valoare	
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100	100

Art. 10. la 14.10.2003 nr. 19/1994

Art. 10. la 14.10.2003 nr. 19/1994

Art. 10. la 14.10.2003 nr. 19/1994

Art. 10. la 14.10.2003 nr. 19/1994



26.	[redacted]	str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	150 mp.	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța
27.	[redacted]	str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	150 mp.	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța
28.	[redacted]	str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	150 mp.	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța
29.	[redacted]	str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	150 mp.	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța
30.	[redacted]	str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	150 mp.	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța	-proprietate comună - str. Ion Gheorghe Duca, nr. 53, jud. Constanța

[Signature]
[redacted]

[Signature]
[redacted]

[Signature]
[redacted]

[Signature]
[redacted]

nr. 30/10.10.74

Appendix 16 1

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral Suprafata masurata a imobilului (mp)

107889 260 תוח

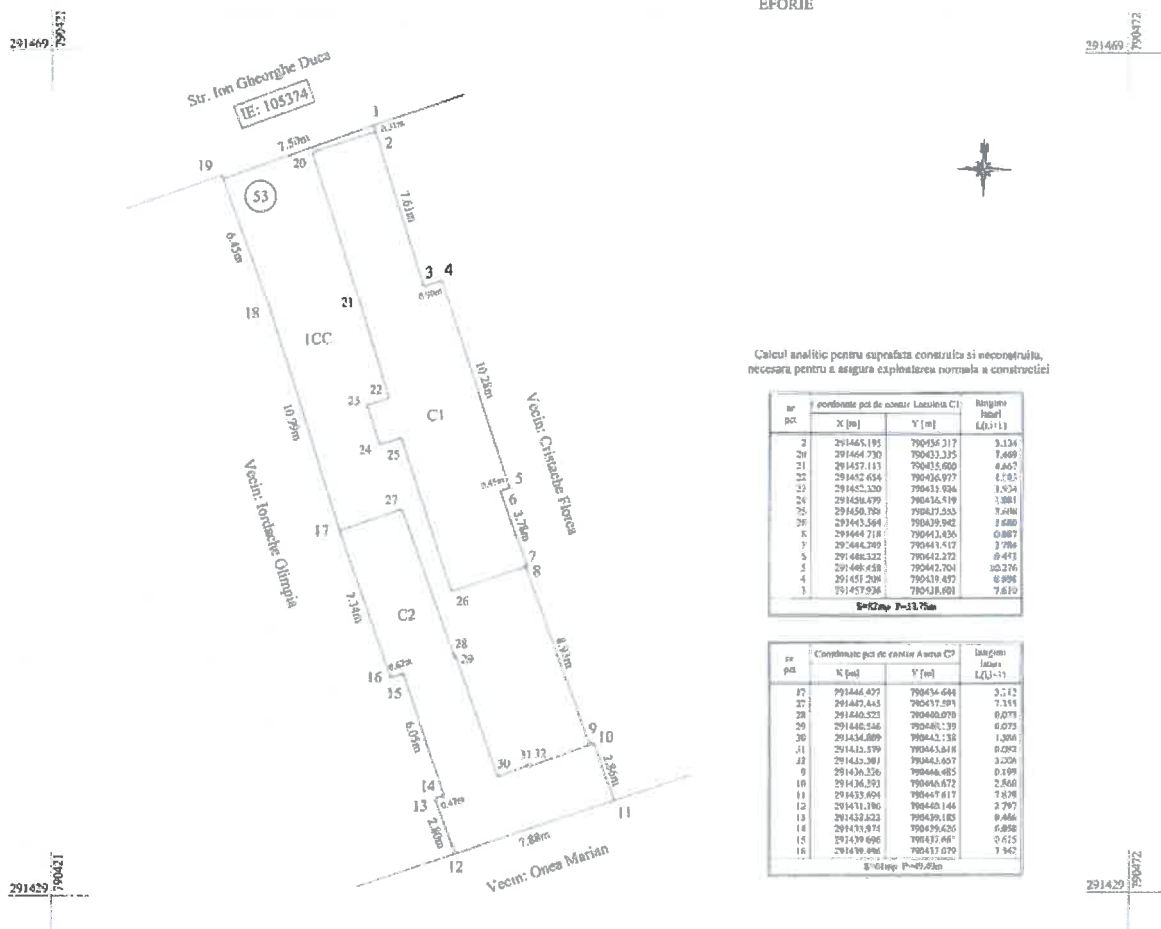
Carton funcione nr.

Adresa incheiarii :

Loc. Eforie Nord, Str. Ion Gheorghe Duca, Nr. 53
(lotul 64 parțial din parcelarea Reforma Agrară)

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)

EFORJE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Menzioni
1	CC	260 mp	Imobil imprejmuit cu gard de lemn intre punctele 17-18-19-1-2, 8-9, liniste constructii intre punctele 2-3-4-5-6-7-8, 9-10-11-12-13-14-15-16-17
	Total	260 mp	

B. Date referitoare la construcții

Ord.	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C1	CL	82 mp	Locuinta Parter + Beci - Suprafata construita desfasurata = 94 mp Edificata in anul 1967
C2	CA	61 mp	Atace - Suprafata construita desfasurata = 61 mp Edificata in anul 1967
Total		143 mp	

Suprafata totala masurata inobil 5 = 260 mp

Suprafata din acte imobil S = 260 mp

EXPEDIENT: PFA BORDEA STEFAN
CERTIFICAT DE AUTENTICARE
SERIA RO CT F NR. 0257
CATEGORIA II

Eu conferesc autenticitate documentelor
susmenționate în documentul prezentat, care este
corespondent în conținut și formă celui din care a fost
elaborat și este în exemplar.

BORDEA STEFAN Digitally signed by
BORDEA STEFAN
Date: 2023.06.19
17:52:32 +03'00'

Înspăcari
Centru informare înmănușul n
bazi de date integrat și a năbuș
numerați cașetel
Scannat cu y porofo
Scannat cu BTPI

92892:2023 Carmen Muihorcu

Dr. Manea
Dr. Negrea
[Signature]

202066
21.08.2026

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa CRISTACHE NARIAN

cu domiciliul /sediul în EFORIE NORD str. Ion Gheorghe Duca nr. 50.

urmare primirii la data de 13.08.2020 a H.C.L. Eforie nr. 191 din data
de **31.07.2026**, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / ~~construcții~~)
conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul
Administrativ.

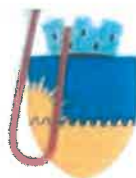
Data

Semnătura

13.08.2020

[Signature]

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 22795 din 25.08.2026

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

În conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam sa
intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul H.C.L.:

- nr. 276, 359 din 2025;
- nr. 188, 189, 190, 191, 194, 197 din 2026.

PRIMAR

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEE SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/2 ex.

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