

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu nr. FN, in suprafata de 25 mp identificat cu I.E. 108589

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul S.A.D.P.P., S.F.C.E.E.B, S.V.T.I., C.J.C.A.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
 - HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 188/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
 - numarul de inventar 5044 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 214/30.06.2025
 - extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 87076 din 06.04.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 510 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism de Informare nr. 24231-2/09.09.2026
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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 1) ce stabileste valoarea de piata de 510 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu nr. FN, in suprafata de 25 mp identificat cu I.E. 108589

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 510 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu nr. FN, in suprafata de 25 mp identificat cu I.E. 108589

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 87076 din 06.04.2026 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108589 rezulta ca:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren
- terenul nu este imprejmuit;

Pe acest teren se va asigura accesul la imobilul cu I.E. 104810

Acest teren este neconstruibil.

Art. 5.

Documentatia de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. 54/10.04.2023.

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. 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. 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. 2532 din 22.09.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu nr. FN, in suprafata de 25 mp identificat cu I.E. 108589

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 188/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5044 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 214/30.06.2025
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 87076 din 06.04.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 510 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism de Informare nr. 24231-2/09.09.2026
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu nr. FN, in suprafata de 25 mp identificat cu I.E. 108589

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat

Manea Daniel

Negrea Claudiu



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr. 2553 din 22.09.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu nr. FN, in suprafata de 25 mp identificat cu I.E. 108589

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 188/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5044 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 214/30.06.2025
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 87076 din 06.04.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 510 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism de Informare nr. 24231-2/09.09.2026
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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. Tudor Vladimirescu, nr. FN, CP 905350, identificată cu I.E. 108589, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metodele utilizate în evaluare au fost metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului 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 de 25 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, nr. FN, CP 905350, identificată cu I.E. 108589, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	510,00 Euro/m ²	2.681 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 02.09.2026 – 5,2575 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S13.03.26 / 14.09.2026

- PROPUNERE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 25 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. FN, CP 905350, I.E. 108589

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 188/31.07.2026

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 societății 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

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ 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	5
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	5
1.8.1. Surse de informații generale	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	5
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	8
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	8
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	14
Pasul 3 – Analiza cererii	15
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	46
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	48
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	50

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. Tudor Vladimirescu, nr. FN, CP 905350, identificată cu I.E. 108589, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metodele utilizate în evaluare au fost metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului 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 de 25 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, nr. FN, CP 905350, identificată cu I.E. 108589, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	510,00 Euro/m²	2.681 Ron/m²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 02.09.2026 – 5,2575 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ LA EVALUARE

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, nr. FN, CP 905350, identificată cu I.E. 108589, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, nr. FN, CP 905350, identificată cu I.E. 108589, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 25 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 imobilul era liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

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 evaluată:

- HCL 188/31.07.2026
- Conform Anexe.

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

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

Informațiile utilizate sunt considerate 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 considerare în raport.
 - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
 - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
 - Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
 - Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
 - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
 - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
 - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
 - Evaluarea a fost realizată având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 24231-2/09.09.2026 emis de Primăria Eforie:

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada TUDOR VLADIMIRESCU nr. FN, în suprafață de 25mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 108589 NU este construibil, conform actelor menționate în extrasul de carte funciară eliberat sub cerere nr. 210851/09.09.2026. În cazul în care IE 108589 se alipește cu alta parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 159, alin. 1 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, acesta devine construibil.

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.

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.

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:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție. La data evaluării terenul era liber de sarcini.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. 1.10 și prevederi HCL 188/31.07.2026 și mențiuni cap 1.10..

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



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, 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 imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic,

presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, sali de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și saună. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapie, kinetoterapie și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, saună uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Bazei de tratament Eforie Nord funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatiile, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapie, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapie, ultrasonoterapie, magnetoterapie, diverse tehnici de masaj, saună, inhaloterapie, băile cu plante și uleiuri, termoterapie. Echipa centrului de tratament Eforie Nord include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatrul de Vară, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezelor. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este zona centrală a loc. Eforie Nord, zonă preponderent comercială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, în apropierea plajei.

Accesul se realizează din str. Tudor Vladimirescu.

Pe str. Tudor Vladimirescu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal sunt medii, la fel și poluarea fonică.

În zonă sunt amplasate: spații turistice și comerciale în care se desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

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

Avantajele zonei sunt distanța foarte mică față de faleză și Plaja Belona.

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 centrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la Str. Tudor Vladimirescu.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform actelor anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servituți sau restricții, conform actelor anexate.

Zona de amplasament a terenului este comercială și turistică.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 25 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. Tudor Vladimirescu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana centrală a orașului Eforie Nord, zonă turistică și comercială.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află spații comerciale, unități de cazare și tratament.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, energie electrică, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare cf. 2.4.
- Cf. CU 24231-2/09.09.2026: „terenul ... NU este construibil”.

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada TUDOR VLADIMIRESCU nr. FN, în suprafață de 25mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 108589 NU este construibil, conform actelor menționate în extrasul de carte funciară eliberat sub cerere nr. 210851/09.09.2026. În cazul în care IE 108589 se alipește cu alta parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 159, alin. 1 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor., acesta devine construibil.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Nord într-o zonă rezidențială, turistică și comercială, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, nr. FN
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	25 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la stradă
Acces	direct din str. Tudor Vladimirescu
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Nord
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 260 și 550 Euro/ mp și este prezentată în anexă;
- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 10%-20%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
 - Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
 - Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
 - Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
 - Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
 - Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
 - Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 25 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, nr. FN, CP 905350, identificată cu I.E. 108589, zonă pentru care dispunem de informații de piață.
- *Pentru imobilul analizat, s-a avut în vedere ipoteza următoare: care dacă terenul analizat se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR 525/1996, acesta devine construibil:*

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

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

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: 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.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire. 94. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri. Având în vedere cele menționate anterior (cap 5 al. 3), metoda de evaluare care a fost utilizată fiind aceasta metodă.

info Q1 2026		spatii comerciale	
		min	max
CBRE		9,00%	10,00%
Colliers		9,00%	100,00%
Darian	artere principale	8,50%	9,50%
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		8,00%	9,00%
iO Partners - JLL preferred partner		8,50%	9,50%
Knight Frank		-	-
mediana		8,75%	9,75%
media		9,25%	
localizare: Eforie Nord		10%	10,18%

5.3. 5ALTE METODE ALTERNATIVE

• Extracția de pe piață

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

• Alocarea (proporția)

• Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

• Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	510,00 Euro/m ²	2.681 Ron/m ²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 02.09.2026 – 5,2575 Ron/Euro</i>		
Valorile nu includ TVA		

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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 metodele menționate mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA CAPITALIZĂRII DIRECTE	510,00 Euro/m ²

Concluzia evaluatorului asupra valorii estimate ca fiind cea mai credibilă, utilizând datele de piață disponibile la data evaluării, este că valoarea rezultată prin aplicarea metodei capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului 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 capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului**.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru terenul constând în teren intravilan cu suprafața de 25 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, nr. FN, CP 905350, identificată cu I.E. 108589, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	510,00 Euro/m ²	2.681 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. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE		
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 50 Q 1 2025, publicată de ANEVAR, care aratau așa: - CBRE România: 9,00% - 10,00%; - Colliers International: 9% - 10%; - Darian DRS: 8,50% - 9,50% pt. artere com. princ.; 9% - 10% pt. artere com. sec.; - Cushman & Wakefield Echinox: 8% - 9,00%; - iO Partners - JLL preferred partner: 8,50% - 9,50%; - Knight Frank: n/a.		
S-a considerat o rată de capitalizare coforma cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii fata de orasul Constanta: $c = 10,18\%$.		
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizeaza inchirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 175 Euro/mp/sezon.		
METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
• Suprafața utilă	(mpAu)	20,00
Chiria anuală/mp	(EUR/mp)	175
Total chirie	(EUR/an)	3.500
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	3.500
Total VBP	(euro/an)	3.500
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	3.500
Total VBE	(EUR/an)	3.500
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
- impozit pe clădiri	(EUR/an)	170
- asigurare	(EUR/an)	28
Cheltuieli variabile		
- management	5,00%	175
- întreținere și reparații	2,50%	88
Alocare pentru înlocuiri	2,50%	88
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	548
Venit net efectiv	(EUR/an)	2.952
Total VNE	(EUR/an)	2.952
Rata de capitalizare	%	10,18%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	5,2575
Valoare imobil	(Euro)	28.990
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	650,00
Valoare totală investiții	Euro	16.250
Valoare proprietate teren :	(EURO)	12.740
	(LEI)	66.981

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

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

Comparabila 1

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

Teren intravilan, 579 mp - zona Eforie Nord

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

160 000 €/mp

318.500 €

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



Parteneri imobiliare.ro Finance



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



0724 555 008
Apelază acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Descriere

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

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

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

E.2(P30054)

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: X4AF13033

Actualizat în: 03.06.2025

Suprafață teren: **579 mp** Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **22.43 m**

Nr fronturi stradale: **2**

Facilități

Utilități: **Apă** **Canalizare** **Curent**

Amplasare strazi: **Asfaltate** **Mijloace de transport in comun** **Iluminat stradal**

Alte caracteristici: **La șosea**

Comision: **standard**

Comparabila 2

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

Teren de vanzare in Eforie Nord zona Hotel Europa

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

1.335.000 €
500 € / mp



Sup. teren: 2 670 mp
Tip: Construcții

Murtaza Negivetin
Agent Imobiliar
EUROEMPIRE IMOBILIARE
INTERMED PRO

0752102222
0722911970 / 0752194795

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț



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

Descriere teren

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

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X2M6033LC 267521476

Actualizat în: 31 Ianuarie 2026

Clasificare teren: Intravilan Nr. fronturi stradale:

3

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal
Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

La șosea Acces auto
Oportunitate de investiție

Comision

2%

Comparabila 3

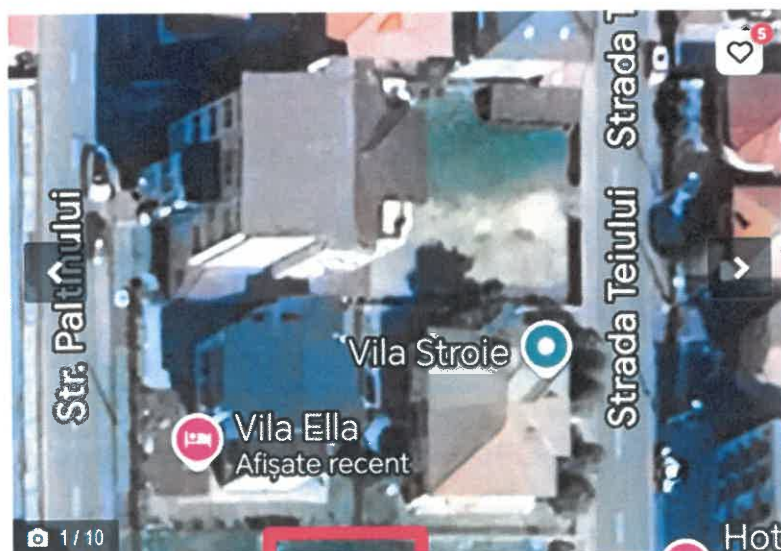
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html>

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

99 000 EUR

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

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



1 / 10



Specificații

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

Telefon validat



Alinur Ibram

Vezi toate anunțurile

0724799311

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

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

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

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

Regimul de inaltime maxim: S+P+3E

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

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

Terenul este ingradit si igienizat.

Nu sunt interesat de schimburi.

Pret fix.

ID anunț: 1753543262

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

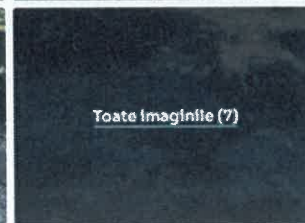
👁 **Vizualizări:** 489

🚩 **Roporteoază**

Alte oferte:

4)

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



Teren 605 mp Centru Eforie Nor

175 000 € 289 €/m²



Pontica Imobiliare

Desired New Home

☎ 0750 403 486

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

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

Descriere

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

ID: 8863730

ID intern: CP2099920

Raportează

5.

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

Teren intravilan 1875m

487 000 EUR

Constanta, Eforie Nord
 Vezi pe hartă

Valabil din 4/19/2026 4:25:49 PM

Specificații

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

Telefon validat



Proprietar

Vezi toate anunțurile

0791582554

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Descriere

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

Terenul este liber si beneficiaza de toate utilitatile.

Se preteaza pentru bloc sau hotel.

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

Dimensiunea terenului 35 51.

Regim inaltime P+1+3E.Certificat urbanism.

Nu deranjati inutil.

Vanzare directa, exclus agentii imobiliare.

Accept plata in rate.

ID anunț: 1680100727

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 448](#)

🚩 [Raportează](#)

6.

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



Teren Eforie Nord Central

90 000 € 300 €/m²



Dieaconu Razvan

Desired New Home

☎ 0764 058 527

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

ID: 8863549

ID în birou: CP2099839

dd- 10 x 30 ml

Raportează

7.

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

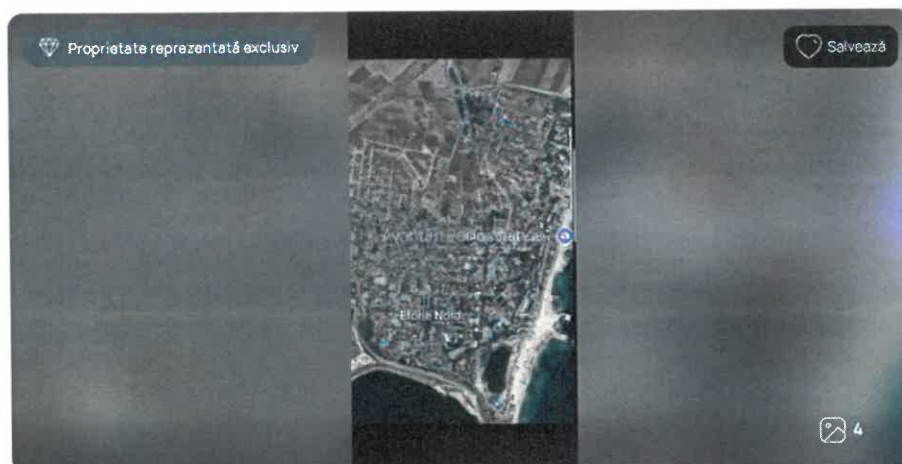
Teren intravilan 1080mp Eforie Nord Centru

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

250.000 €

231 05 €/mp

Rate de la 5.671 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 1.082 mp
Tip: Construcții

Salvează



Marcela
Aventim Performance



0770490022
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai

Descriere teren

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

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XE6P0300H [253822835](#)

Actualizat în: 18 Iunie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 42 m

Nr. fronturi stradale: 3 Lățime drum acces: 6 m

Utilități

Destinație

Rezidențial

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Comision

2%

OFERTE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE

1. https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-eforie-nord-zona-centrala-spre-mare-IDknQLt.html?search_reason=search%7Cpromoted



PRIVAT ⓘ



FI

Pe OLX din Ianuarie 2014

Activ pe 19 aprilie 2026

Trimite mesaj

☎ 076 177 0200

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Eforie Nord
Constanța



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legea



Reactualizat la 09 mai 2026

Inchiriez Spatii comerciale Eforie Nord Zona Centrala spre mare

10 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

DESCRIERE

Inchiriez spatii comerciale în Eforie Nord, zona centrala (strada Brizei, foarte aproape de centru si de faleza), apa, canalizare, curent 380, toaleta, pretabil orice activitate, zona comercială. Spatiile disponibile au între 16-70 mp. Pentru mai multe detalii legate de spatii sau preț va rog sa ma sunați la numărul de telefon din anunț.

2. https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-eforie-nord-central-IDkhPTt.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT ⓘ



Andrei

Pe OLX din februarie 2012

Activ pe 06 mai 2026

Trimite mesaj

☎ 072 183 0069

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 23 august 1
Eforie Nord



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legele privind drepturile consumatorilor.

Postat 29 aprilie 2026



Spatiu comercial de inchiriat in eforie nord , central

6 990 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 120 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in eforie nord langa posta
120 mp

Strada 23 august nr 1

Magazin alimentar, farmacie , legume fructe, suveniruri, cabinete medicale , birouri ,

Pe sezon 7500 eur. Neg.

3. https://www.storia.ro/ro/oferta/pensiune-cu-aspect-specific-maramuresean-agigea-IDH9ji?session_long_olx=1777c53cd3dx53c2df7e&session_olx=19e13072054x4ccd785c



Pensiune cu Aspect Specific Maramuresean, Agigea

3000 € /lună

Agigea, Agigea, Constanta



Florin Gheorghe

Union Group

☎ 0721256 024

Nume*

Introdu prenumele și numele tău de familie

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

300 m²

Descriere

Pensiune Maramuresana de inchiriat – un colt autentic de liniste si traditie, chiar in Dobrogea ??

Imagineaza-ti ca pasesti intr-un loc unde timpul incetinesc... unde fiecare obiect spune o poveste si fiecare colt iti aduce aminte de copilarie. Aceasta pensiune nu este doar o proprietate – este o stare.

Situata in Agigea, la doar cateva minute de plajele din sudul litoralului (Eforie Nord, Eforie Sud, Tuzla, Costinesti), dar si aproape de Constanta, Portul Tomis, Faleza Nord sau Mamaia, locatia imbina perfect linistea cu accesul rapid catre cele mai cautate zone turistice.

La doar 2-3 km distanta regasesti restaurante pescaresti renumite, precum Golful Pescarilor si Pescaria lui Matei – locuri unde savoarea marii completeaza perfect experienta.

Insa adevarata magie incepe din momentul in care treci pragul casei...

Un aer autentic maramuresean te invaluieste instant. Simti caldura unei case traditionale, tihna si linistea pe care doar locurile cu suflet le pot oferi. Covoare aduse din Maramures, mobilier traditional ales cu grija, detalii care nu doar decoreaza, ci creeaza o atmosfera unica – aceea de „acasa, de casa bunicilor, de liniste adevarata.

Proprietatea se inchiriaza integral si este ideala pentru: – dezvoltarea unui business turistic profitabil

- cazare angajati (perfect organizata pentru echipe)
- locuire personala pe termen mediu sau lung

Compartimentare si facilitati: – 6 camere la parter, fiecare cu pat matrimonial si baie proprie

- 5 camere la mansarda cu paturi single, 2 bai si o chicineta
- 1 apartament la etajul 1 cu living, semineu, 2 dormitoare, baie si terasa
- bucatarie exterioara complet functionala
- zona de luat masa in curte
- 5 locuri de parcare in curte
- incalzire pe gaz

Interior curat, ingrijit, complet functional – cu mici detalii vintage care pastreaza farmecul autentic al locului.

Pret:

3000 euro luna in sezon

2500 euro luna extrasezon

Daca simti ca acest loc te cheama... daca iti doresti mai mult decat o simpla proprietate, daca vrei o experienta – nu doar o inchiriere...

Nu mai sta pe ganduri.

Contacteaza acum si descopera locul in care linistea devine stil de viata.

4. https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-spaiu-comercial-tuzla-IDG6Vr?session_long_olx=19739f0d132x325dc745&session_olx=19e15b4d3abxfd9da1c



Închiriez spațiu comercial Tuzla

500 € /lună

Tuzla, Tuzla, Constanța



Catalina Ionescu

Anunț proprietar

0731255166

Nume*

Introdu numele și numele tău de familie

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	68 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	vilă
Libertate de la:	fără informații
Tip vânzător:	privat
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ aer condiționat ☒ fumatul exclus

Descriere

Începând cu data de 1.05.2026 închiriem un spațiu comercial stradal de 68m² + magazie marfă de 25 m² situat central în loc Tuzla la intersecția străzilor Costinești cu Farului fiind recomandat pentru cabinet stomatologic, salon înfrumusețare, fast food, etc.. Spațiul se va preda gol iar chiria lunară este de 500 Euro fix + cheltuieli.

5. https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-tuzla-intre-eforie-si-costinesti-drumul-spre-mare-IDknl4g.html?reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic



PRIVAT ⓘ



Valerica

Pe OLX din aprilie 2015

Activ pe 13 aprilie 2026

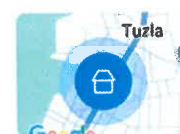
Trimite mesaj

☎ 077 083 6390

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Tuzla
Constanța



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzatori privați nu sunt protejate de

Postat 23 aprilie 2026



Spatiu comercial, Tuzla între Eforie si Costinești drumul spre mare

750 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 89 m²

PUBLICITATE ⓘ



Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in localitatea Tuzla, strada Pasajului numarul 71, 89 mp plus 25 mp terasa, situat pe drumul care duce la plaja, langa calea ferata.

DOTARI SI UTILITATI

Spatiul dispune de curent trifazat, apa curenta si canalizare. Grupul sanitar este finisat modern.

CONDITII DE INCHIRIERE

Pretul este de 750 Euro pe luna. Spatiul se inchiriaza la stadiul actual. Chiriasul se va ocupa de montarea celor 4 usi de interior, a prizelor, a corpurilor de iluminat si de finisarea treptei de la intrare. Toata investitia facuta de chirias in aceste finisaje se scade din plata chiriei.

Pentru mai multe detalii si vizionari sunati la numarul 07*****90

6. https://www.storia.ro/ro/oferta/mihail-kogalniceanu-spatiu-de-inchiriat-apropiate-de-baza-nato-nato-IDGLK0?session_long_olx=19739f0d132x325dc745&session_olx=19e1aa88262x76177d3f



Mihail Kogalniceanu - Spatiu de inchiriat, apropiate de baza nato

1100 € /lună

Strada Primaverii, Mihail Kogalniceanu, Mihail Kogalniceanu, Constanta



Loredana Menisa

Tomis Top Estate

☎ 0730 342 044

Nume*

Introdu prenumele și numele tău de familie

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	130 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	2026-04-20
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Spațiu comercial de închiriat – Mihail Kogălniceanu

O oportunitate excelentă pentru dezvoltarea afacerii tale! Se oferă spre închiriere un spațiu comercial modern, open space, situat în Mihail Kogălniceanu, pe strada Tudor Vladimirescu, într-o zonă cu vizibilitate bună, lângă baza Neto și Restaurant Enigma.

Detalii spațiu:

Suprafață utilă: 130 mp

Compartimentare open space, ideală pentru multiple tipuri de activități

Centrală termică proprie

3 căi de acces, facilitând fluxul de clienți și aprovizionarea

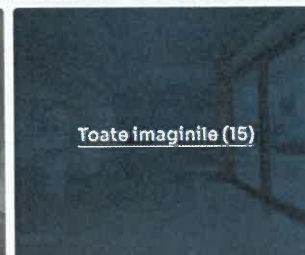
Parcare privată

Bonus: Posibilitatea de a închiria încă 250 mp de terasă, perfectă pentru activități HoReCa, evenimente sau zonă de relaxare pentru clienți.

Locația este potrivită pentru restaurant, cafenea, showroom, clinică, birouri, sală de fitness sau alte activități comerciale.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați.

7. https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-inchiriat-in-cumpana-soseaua-constantei-IDGb57?session_long_olx=19739f0d132x325dc745&session_olx=19e1aa88262x76177d3f



Spațiu comercial de inchiriat in Cumpana Soseaua Constantei

1300 € /lună

Cumpana, Cumpana, Constanta



Iuliana Stamate

RE/MAX PLUS

0371780291

Nume*

Introdu prenumele și numele tău de familie

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

186 m²

Etaj:

parter +

Destinația proprietății:

☒ restaurant +

☒ birouri +

☒ servicii +

Locația imobilului:

separata +

Liber de la:

2026-05-04 +

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare +

Informații suplimentare:

☒ încălzire +

☒ parcare +

Descriere

Spațiu comercial de închiriat – acces direct la Șoseaua Constanței, Comuna Cumpăna

Vă propunem spre închiriere un spațiu comercial modern, situat într-o zonă cu vizibilitate excelentă, la intrarea în Comuna Cumpăna, cu acces direct la Șoseaua Constanței.

Proprietatea se pretează pentru numeroase tipuri de activități comerciale – birouri, cafenea, restaurant, sală de fitness, cabinet medical sau showroom. Proprietatea are îmbunătățiri și este pregătită pentru a fi închiriată imediat.

Clădirea este construită din cărămidă și izolată termic cu polistiren de 10 cm, oferind eficiență energetică sporită.

Spațiul beneficiază de:

Încălzire în pardoseală,
Senzori de fum,
Zone de depozitare
Două grupuri sanitare.

Suprafața utilă: 186,6 mp

Avantaje suplimentare:

Acces facil dinspre Șoseaua Constanței,
Parcare proprie cu 5 locuri, inclusă în prețul de închiriere.

Pentru a descoperi pe deplin potențialul acestui spațiu și a vă convinge de oportunitatea investiției, vă invităm să stabilim o vizionare!

8. https://www.storia.ro/ro/oferta/valu-traian-cod-02-cabinet-medical-in-cadrul-clinicii-de-stomatologie-IDEmhg?session_long_olx=19739f0d132x325dc745&session_olx=19e1aa88262x76177d3f



VALU TRAIAN(COD 02) cabinet medical in cadrul clinicii de Stomatologie

200 € /lună

Valu Lui Traian, Constanta



Anca Bibicioiu

ALLIANCE Real Estate Business Ce...

0724 167 595

Nume*

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	15 m ²
Etaj:	1
Destinatia proprietatii:	fără informații
Locația imobilului:	clădire de birouri

Descriere

Se inchiriaza 2 cabinete medicale fiecare in suprafata de 15 mp in cadrul clinicii de Stomatologie situata pe strada Calea Dobrogei, nr 126 , localitatea Valu lui Traian, judet Constanta !

In pretul de 250 euro / camera sunt incluse toate utilitatile (curent, gaze, apa etc).

Imobilul este situat chiar la soseaua principala, cu vad si trafic pietonal . In cadrul clinicii la parter este amenajata o sala de asteptare comuna pentru toate cabinetele. Tot la parter mai gasim : camera de Risc Biologic, toaleta pentru pacienti si boxa de curatenie. La etaj gasim grupul sanitar destinat medicilor, vestiar, bucatarie si balcon !

In caz de nevoie se poate da acces si la camera de sterilizare !

Oferta este valabila doar in luna decembrie 2025 - pentru primele 6 luni de chirie! Dupa 6 luni chiria va fi 250 euro.

Pentru mai multe detalii va asteptam cu drag la vizionare !

9. https://www.storia.ro/ro/oferta/murfatlar-cod-02-spaiu-comercial-de-nchiriat-IDErCt?session_long_olx=19739f0d132x325dc745&session_olx=19e1aa88262x76177d3f



MURFATLAR (COD 02) - Spațiu Comercial de Închiriat

2200 € /lună

Murfatlar, Constanta



Anca Bibiciolu

ALLIANCE Real Estate Business Ce..

☎ 0724 167 695

Nume*

Introdu prenumele și numele tău de fã

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	320 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	centru comercial
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Închiriază un spațiu generos, perfect pentru afacerea ta, situat în inima localității Murfatlar, județul Constanța, chiar între blocuri și în imediata vecinătate a magazinului Profi – o zonă cu trafic pietonal intens !

Suprafață utilă totală: 320 mp

Distribuită pe subsol, parter și etajul 1 (aprox. 100 mp pe nivel)

3 grupuri sanitare

3 aparate de aer condiționat pentru confort pe tot parcursul anului

Contorizare separată – control total asupra costurilor

Sistem de alarmă cu firmă autorizată – siguranță garantată

Ideal pentru supermarket, showroom, farmacie, cabinet medical, birouri sau orice altă activitate comercială ce necesită un spațiu amplu, bine compartimentat și ușor accesibil.

Locație excelentă: înconjurat de blocuri, într-o zonă rezidențială dens populată, cu potențial ridicat pentru orice tip de afacere.

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, nu ezita să mă contactezi!

10. https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-si-locuinta-deasupra-statiunea-neptun-sezon-sau-ter-IDH5aZ?session_long_olx=19739f0d132x325dc745&session_olx=19e1aa88262x76177d3f



Spatiu comercial si locuinta deasupra- Statiunea Neptun- Sezon sau ter

350 € /lună

Mangalia, Constanta

Adrian Acsesti
Tomis Top Estate
0728 396 834

Nume*
Introdu numele si numele tau de familie

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	53,81 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	2026-04-27

Descriere

De închiriat Spatiu Comercial + Garsoniera mobilata si utilata deasupra | Centru Neptun

Locatie: Strada Tradafirilor, nr. 3, centrul Stațiunii Neptun | Zona Prichindel

Suprafata: Parter Spatiu Comercial: 27,34 mp | Garsoniera: 32,27 mp, care 5,8 mp balcon

Pret: 350 euro lunar, spațiul comercial sau 500 euro lunar, incluzând garsoniera.
4000 euro/sezon, spațiul comercial sau 5500 euro/sezon, incluzând garsoniera

Vă prezentăm spre închiriere un imobil mixt, ideal poziționat în centrul stațiunii (Zona Prichindel - Biserică), pe segmentul cu cel mai mare flux pietonal și vizibilitate maximă. Proprietatea este compusă dintr-un spațiu comercial la parter și o garsonieră situată imediat deasupra, oferind o soluție completă pentru afacere și locuire/cazare.

CARACTERISTICI PRINCIPALE:

Locație Strategică: Situat în inima stațiunii, lângă Bazarul Prichindel și Biserica Ortodoxă – punctul de reper principal pentru toți turiștii.
Configurație Duală: Parter: Spațiu comercial versatil, cu vitrină și acces facil, pretabil pentru retail, cafea, farmacie, cabinet sau birou.
Etaj: Garsonieră luminoasă, ideală pentru locuința proprietarului, cazarea personalului pe timp de vară sau închiriere în regim hotelier.
Flux Turistic Garantat: Poziționarea pe artera principală asigură un trafic constant de clienți pe tot parcursul sezonului + locuri de parcare
Acces Rapid: Doar 7-8 minute de mers pe jos până la celebra plajă „La Steaguri”.

11. https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-95-mp-utili-sau-casa-de-locuit-lumina-700-euro-luna-IDjFKZx.html?reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic



PRIVAT



Aurelian LICOI
Pe OLX din iunie 2016
Activ pe 25 aprilie 2026

Trimite mesaj

074 458 6572

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Lumina
Constanța



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

GoDaddy

Build customer trust with an SSL plan from GoDaddy



Postat 25 aprilie 2026

Spatiu Comercial 95 mp utili sau Casa de Locuit Lumina, 700 euro/lună

700 € Preț e negociabil

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 95 m²

PUBLICITATE

Allianz Tirlac

Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

DE ÎNCHIRIAT SAU DE VÂNZARE – Casa de locuit sau Spațiu Comercial Central, Comuna Lumina

Str. Mare nr. 169, vizavi de Primărie

O oportunitate excelentă pentru investitori sau antreprenori:

Casa de locuit 131 mp construită + curte 293 mp sau un spațiu comercial poziționat excelent, în centrul comunei Lumina, cu trafic pietonal intens între două școli și expunere directă la strada principală!

În luna octombrie 2025 imobilul a beneficiat de o renovare în proporție de 80%, a fost înlocuit acoperișul în totalitate iar interioarele au beneficiat de reconfigurare. Funcție de noul proprietar sau chirias, spațiul se poate folosi așa cum este sau compartimenta funcție de destinația solicitată.

Supermarketul "La Licoi" a funcționat în ultimii 22 de ani în acest spațiu comercial.

Suprafață total construită 131 mp din care spațiu util 95 mp: Casa de locuit sau spațiu pentru vânzare open-space + magazie + birou + grup sanitar + spațiu de depozitare.

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA**
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE**HOTĂRÂREA**
nr. 188 din 31.07.2026

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu nr. FN, în suprafață de 25 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 și 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, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 5044 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 214/30.06.2025 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 87076/06.04.2026 pentru acest imobil;
- terenul se află în zona de impozitare A - Eforie Nord

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu nr. FN, în suprafață de 25 mp, identificat cu I.E. 108589.

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

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



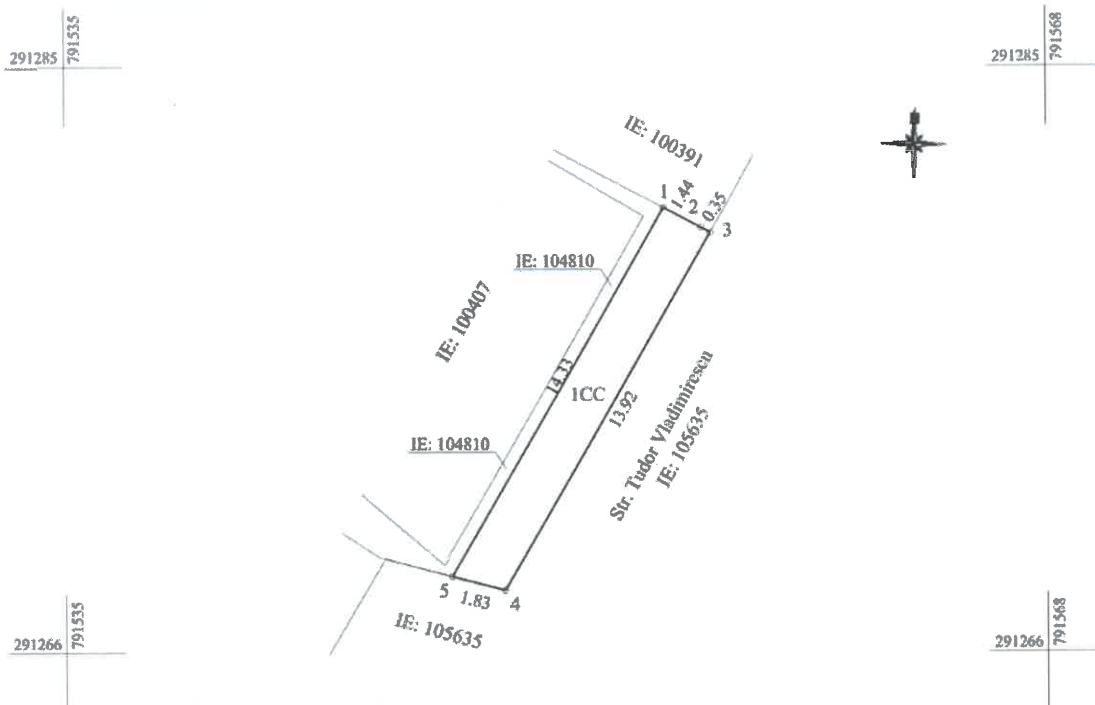
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
108589	25 mp	Loc. Eforie Nord, Str. Tudor Vladimirescu FN
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	25 mp	Imobilul nu este imprejmuit
Total		25 mp	

B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata imobil S = 25 mp Suprafata din acte imobil S = 25 mp	
EXECUTANT: PFA BORDEA ANDREEA-ELENA CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-CT-F NR. 0186 CATEGORIA B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestuia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 04.04.2026 BORDEA ANDREEA-ELENA Digitally signed by BORDEA ANDREEA-ELENA Date: 2026.04.04 15:49:34 +03'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura Lucian-Virgil Paun Digitally signed by Lucian-Virgil Paun Date: 2026.04.26 10:51:09 +03'00' 87076/2026



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108589 Eforie

Nr. cerere:	87076
Ziua	06
Luna	04
Anul	2026
Cod verificare 100205897782	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108589	25	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87076 / 06/04/2026		
Act Administrativ nr. 214, din 30/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 31057-1NP, din 27/10/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 31057-1AI, din 27/10/2025 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE -DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

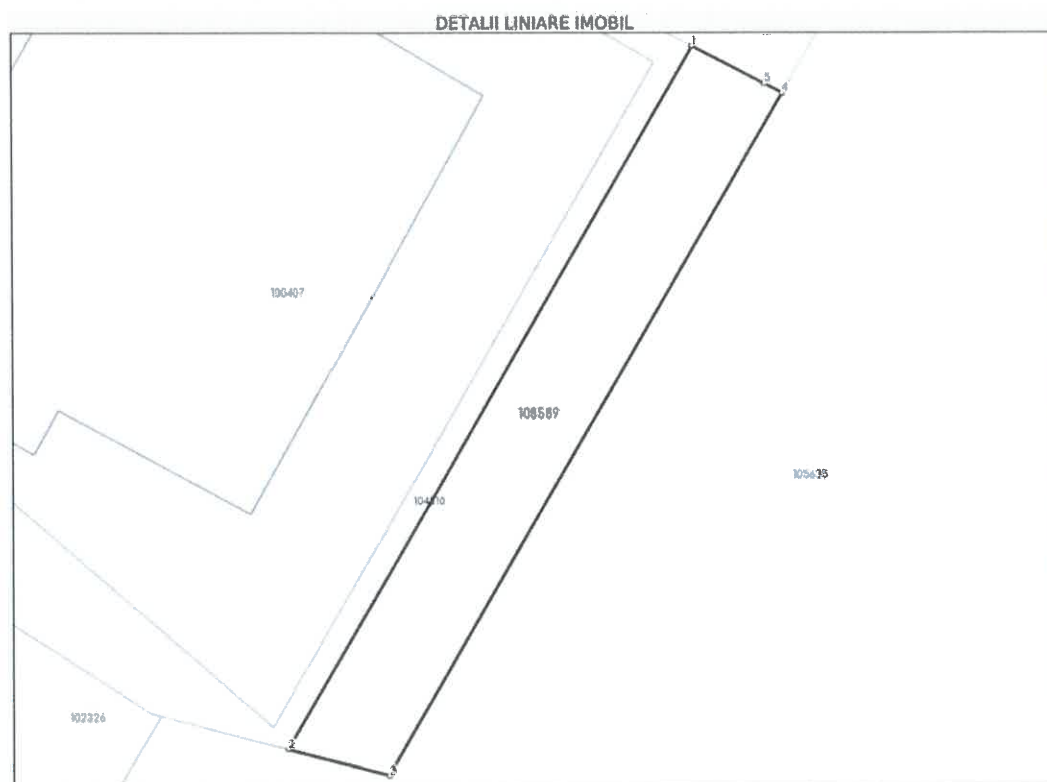
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 108589 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108589	25	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	25	-	-	-	Imobilul nu este împrejmuit.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.328
2	3	1.834
3	4	13.92
4	5	0.351
5	1	1.442

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

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

Carte Funciară Nr. 108589 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

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

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

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

Data soluționării,
28-04-2026

Asistent Registrator,
CRISTINA DIACONESCU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108589 / UAT Eforie



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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cerere	87076
Ziua	06
Luna	04
Anul	2026

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 108589 / UAT Eforie

TEREN Intravilan

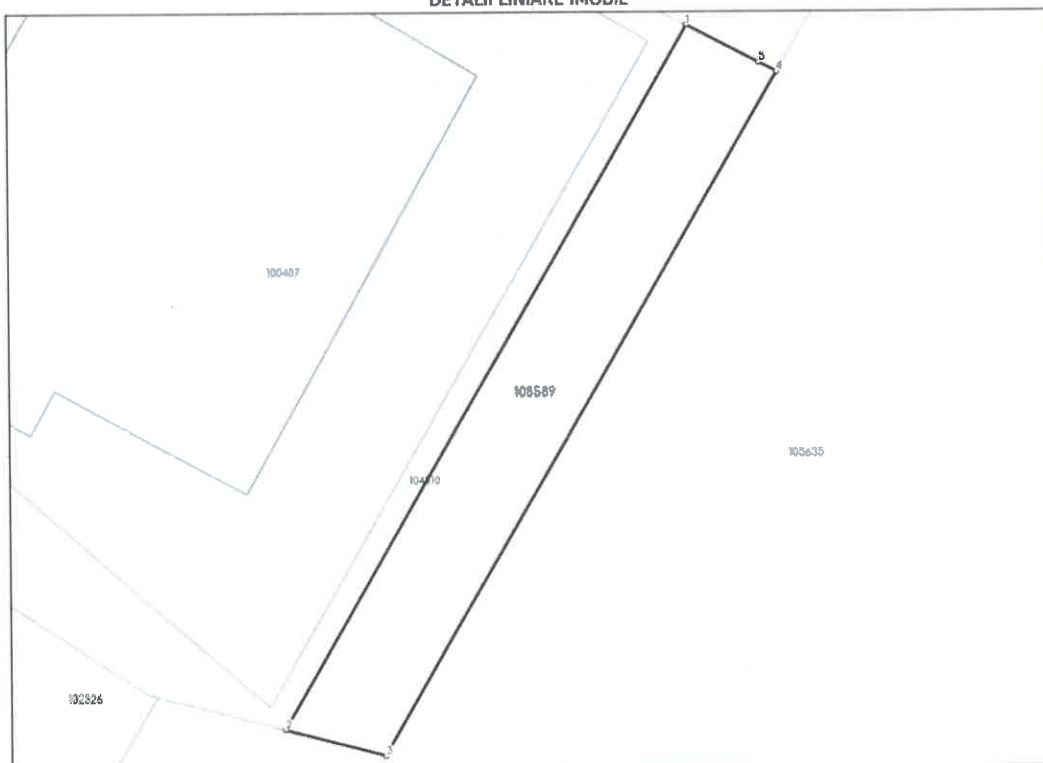
Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str TUDOR
VLADIMIRESCU, Nr. FN

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
108589	25	

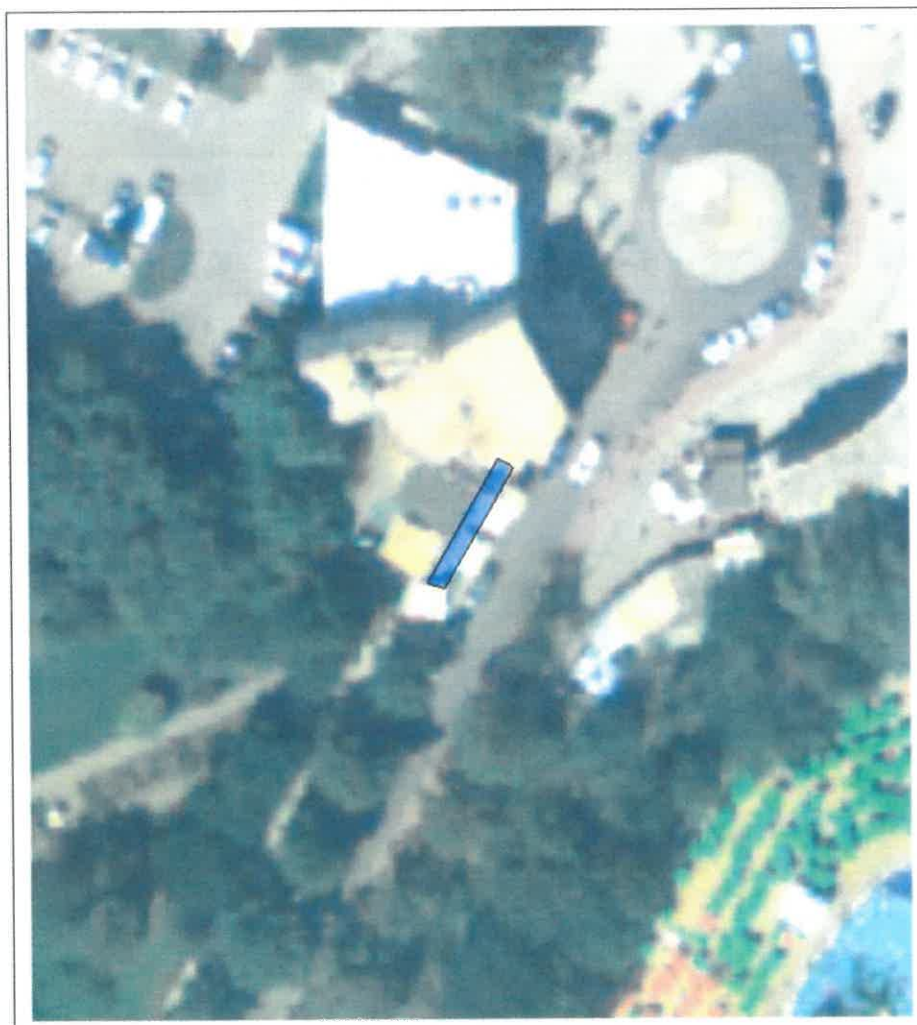
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108589 / UAT Eforie

**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108589 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	25			Imobilul nu este împrejmuit.
	TOTAL:		25			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.328
2	3	1.834
3	4	13.92
4	5	0.351
5	1	1.442

** 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.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 28-04-2026
Situatia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

LUCIAN VIRGIL PAUN



100205897782

Incheiere Nr. 87076 / 06-04-2026

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

Dosarul nr. 87076 / 06-04-2026

INCHEIERE Nr. 87076**Registrator: MADALINA IONESCU****Asistent: CRISTINA DIACONESCU**

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

- Act Administrativ nr.31057-1AI/27-10-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.31057-1NP/27-10-2025 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.214/30-06-2025 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 0 lei, cu documentul de plata:

—
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108589
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -DOMENIUL PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAȘ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108589 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAȘ EFORIE
BORDEA ANDREEA-ELENA

*) 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,

29-04-2026

Registrator,

MADALINA IONESCU

Asistent Registrator,

CRISTINA DIACONESCU

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 funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108589 Eforie

Nr. cerere	210851
Ziua	09
Luna	09
Anul	2026
Cod verificare 100215634540	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108589	25	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87076 / 06/04/2026		
Act Administrativ nr. 214, din 30/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 31057-1NP, din 27/10/2025 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 31057-1AI, din 27/10/2025 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 108589 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

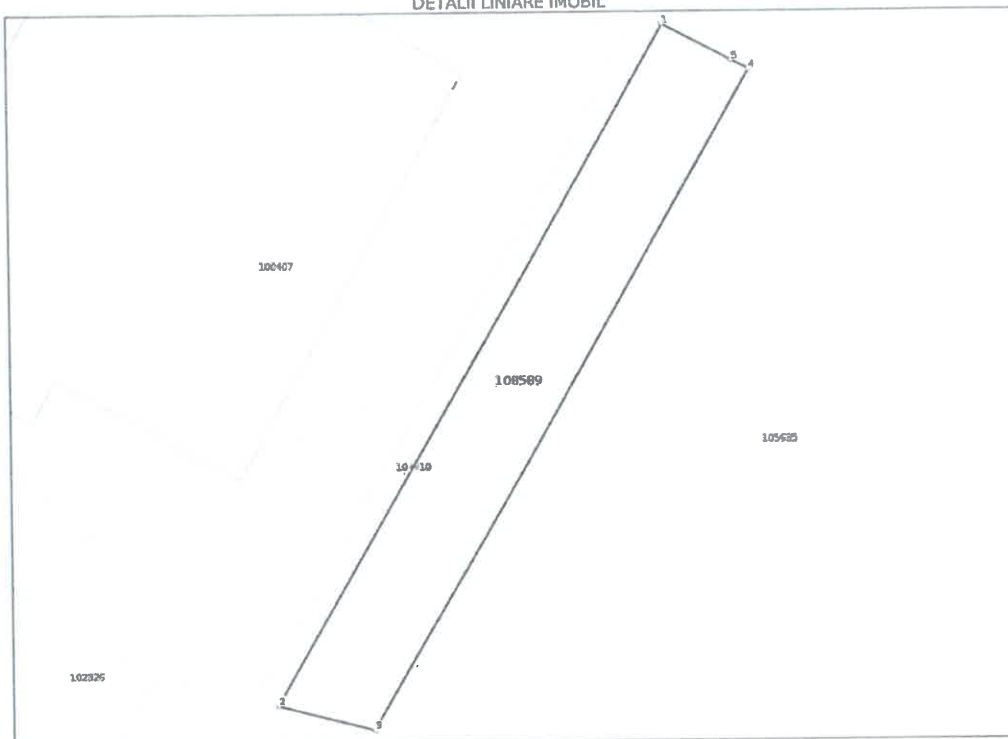
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108589	25	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	25	-	-	-	Imobilul nu este împrejmuit.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.328
2	3	1.834
3	4	13.92
4	5	0.351
5	1	1.442

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

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

Carte Funciară Nr. 108589 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	210852	09-09-2026	09-09-2026	Consultare/Informare

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

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

Data și ora generării,

09/09/2026, 08:30

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 on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



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

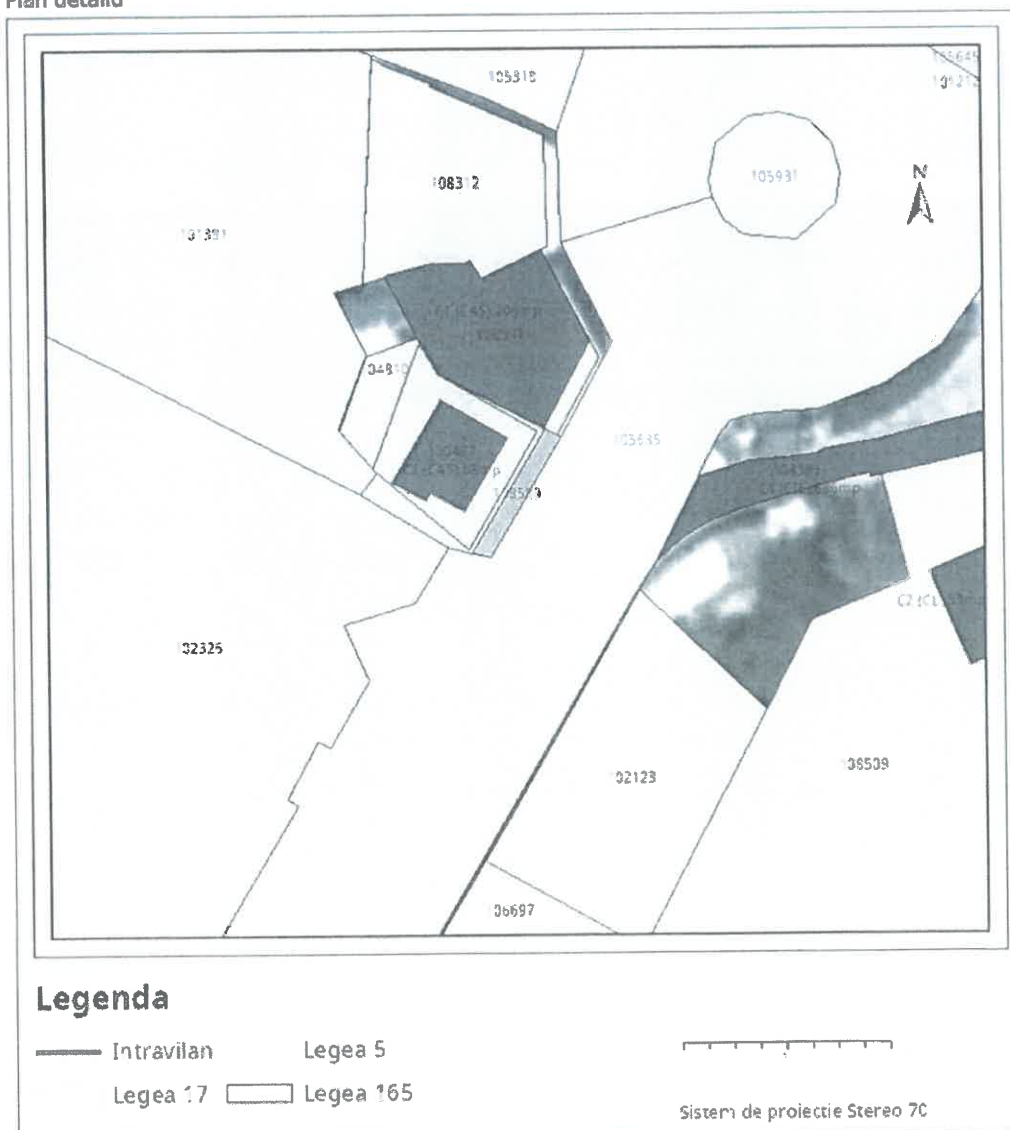


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 108589, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Nord, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. FN

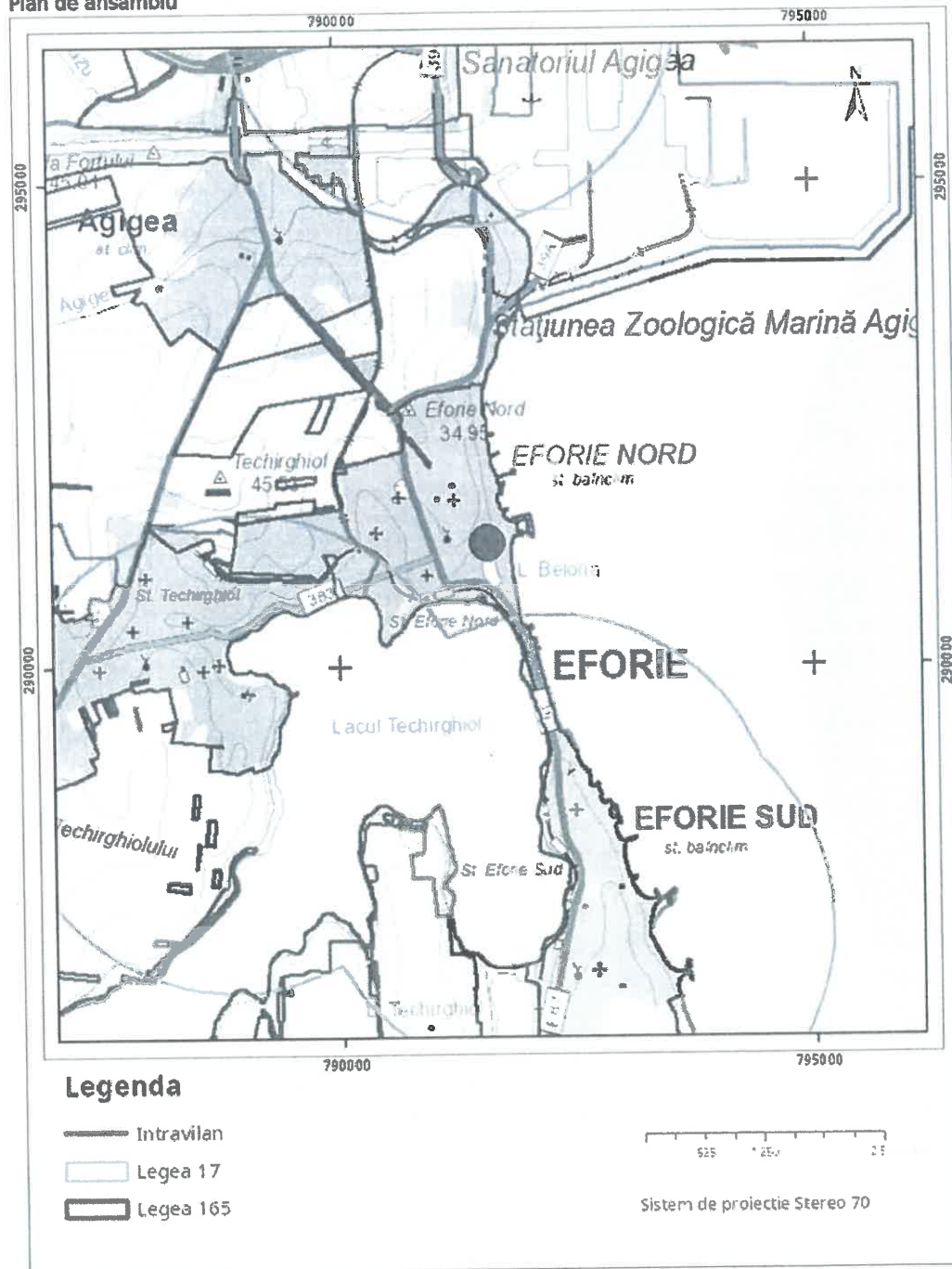
Nr. cerere	210852
Ziua	09
Luna	09
Anul	2026

Teren: 25 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosința(mp): Curti Constructii 25mp
Plan detaliu



Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 28-04-2026
Data și ora generării: 09-09-2026 08:31

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

	Județul CONSTANȚA	
	ORAȘ EFORIE	
	Cod de identificare fiscală (CIF) 4245763	Adresa oficială : ORAȘ Eforie, loc. Eforie Sud, Strada Progresului, nr. 1, cod poștal 905360, România, nr. Tel.: 0241/748633; 0241/741226, e-mail: secretariat@primariaeforie.ro
	Număr înregistrare 24231-2	Data 09.09.2026

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE

1. REFERINȚE ȘI TEMEI

Ca urmare a cererii nr. 24231-2

din data 09.09.2026

a solicitantului ORAȘ EFORIE

Documentația de urbanism aplicabilă
faza PUG ORAȘ EFORIE

Aprobată prin hotărârea CJ / CL nr. / data
Hotărârea Consiliului Local Eforie nr.
71/2002, 43/2022

2. IMOBILUL

☒ teren ☐ construcții

Județ CONSTANȚA

Municipiu / oraș / comună EFORIE,

Set / sector / localitatea EFORIE NORD

Cod poștal 905350

Strada TUDOR VLADIMIRESCU

Nr. F.N.

Bl. / sc. / et. / ap.

Număr cadastral: 108589

Carte funciară nr. 108589 EFORIE

SE CERTIFICĂ:

3. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAS EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108589 EFORIE eliberat sub cerere nr. 210851 /09.09.2026.

Sarcini: NU SUNT

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- Zone protejate: se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001

- Interdicții temporare (definitive) de construire: conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an.

4. REGIMUL ECONOMIC

Prevederea

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 108589 EFORIE eliberat sub cerere nr. 210851/09.09.2026.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona IIA conform PUG Eforie și RLU aferent.

Actul de reglementare

RLU · HCL · lege, nr./an
RLU aferent PUG Eforie-
H.C.L. NR. 71/2002, H.C.L.
NR. 43/2022 și Legea nr.
169/2026 privind Codul
amenajării teritoriului,
urbanismului și construcțiilor,

- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement; parterul construcțiilor va fi de regulă comercial sau alimentație publică cu înălțime de minim 3,5 m.

- UTILIZĂRI INTERZISE: construcții industriale și depozitare; se interzice construirea sau extinderea construcțiilor pe o fașie de teren de 25 m alăturată de ambele părți a căii ferate între intersecția acesteia cu str. 23 August și stația CF; sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.

- Terenul face parte din zona de impozitare A.

5. REGIMUL TEHNIC

Prevederea

- Procentul de ocupare a terenului (POT); maxim – 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2
- Suprafața terenului : 25 mp din acte și din măsurători.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : este interzisă construirea pe parcele mai mici de 250 mp.
- Deschiderea minimă a parcelei pentru a se putea construi este de 10 m.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.

Actul de reglementare

RLU · HCL · lege, nr./an
RLU aferent PUG Eforie-
H.C.L. NR. 71/2002, H.C.L.
NR. 43/2022 și Legea nr.
169/2026 privind Codul
amenajării teritoriului,
urbanismului și construcțiilor

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente.
 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil, și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din Anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
 - Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
 - Regim de înălțime: maxim patru niveluri : P+3E ; Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
 - Aspectul exterior al construcțiilor : se vor reface culorile fațadelor construcțiilor turistice și de alimentație publică existente ; se va promova numai arhitectură de calitate în această zonă. Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țiglă sau olane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa.
 - Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe strada TUDOR VLADIMIRESCU. Circulația pietonilor se realizează pe trotuarele aferente strazii TUDOR VLADIMIRESCU. Accesurile auto și pietonale se realizează din strada TUDOR VLADIMIRESCU.
 - Parcăjele necesare se vor realiza în interiorul limitei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile Legii nr. 169/2026. Pentru funcțiuni turistice se va asigura 1 loc de parcare la 3 locuri de cazare în incinta parcelei.
 - Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
 - Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026.
 - Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sârmă ghimpată, etc.) Se recomandă ca împrejmuirile, porțile, portalurile să fie adaptate specificului dobrogean. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m închise la stradă. La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o teșitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
 - Conform art. 159 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor:
- Terenuri construibile și neconstruibile**
- (1) Terenurile construibile sunt terenurile care întrunesc condițiile minimale pentru construire stabilite pe baza reglementărilor urbanistice aprobate și care prezintă posibilitatea de racordare la rețelele edilitare, acces direct sau indirect prin servituți de trecere legal constituite la drumurile publice, precum și acces la servicii și echipamente publice.
- (6) Terenurile neconstruibile sunt terenurile care nu îndeplinesc caracteristicile pentru a fi considerate terenuri construibile definite conform alin. (1).
- Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada TUDOR VLADIMIRESCU nr. FN, în suprafață de 25mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 108589 NU este construibil, conform actelor menționate în extrasul de carte funciară eliberat sub cerere nr. 210851/09.09.2026. În cazul în care IE 108589 se alipește cu alta parcela adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 159, alin. 1 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, acesta devine construibil.*

6. INFORMAȚII PRIVIND TRASEELE, AMPLASAREA, CALITATEA ȘI CAPACITATEA REȚELELOR EDILITARE DIN ZONA IMOBILULUI

7. ANEXE

- ☐ extras din sistemul GIS cu rețelele edilitare, după caz
- ☐ plan de încadrare în documentația de urbanism aplicabilă, după caz

8. SEMNĂTURA

Arhitect-șef

FERENCZ EDUARD

Achitat taxa de (le) (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL) Chitanța nr. / data -

Tranmis solicitantului la data direct / prin poștă / digital

F_CU_05 - versiunea 1.0

pg. 2



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
întocmiți 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