U.A.T. EFORIE
REGISTRUL P.A
NR. 269 DATA 22/01/2026

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 201 mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:
- H.C.L. nr. 355/27.11.2025, H.C.L. nr. 32/27.02.2026 si H.C.L. nr. 123/29.05.2026;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- Foaie de avere imobil intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 574/26.08.2026 – B.I.N. Boicu Claudia.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. l. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 4,24 euro/mp/an pentru terenul in suprafata indiviza de 201mp - domeniu privat al Orasului Eforie, ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, identificat cu IE 107230.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba inchirierea terenului in suprafata indiviza de 201mp - domeniu privat al Orasului Eforie, ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, identificat cu IE 107230 – beneficiara a dreptului de preemtiune Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 4,24 euro/mp/an.

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

Art. 6. In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
- Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.

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

Art. 7. Contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Art. 8. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 32/27.02.2026 si ale H.C.L. nr. 123/29.05.2026.

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

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

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Robert-Nicolae SERBAN

AVIZEAZA PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA
Inspector Simona IACOB

Nr. 28372/21.10.2026

REFERAT DE APROBARE
la Proiectul de Hotarare
privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 201 mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:
- H.C.L. nr. 355/27.11.2025, H.C.L. nr. 32/27.02.2026 si H.C.L. nr. 123/29.05.2026;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- Foaie de avere imobil intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 574/26.08.2026 – B.I.N. Boicu Claudia al locuintei.

Se propune:
- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 4,24 euro/mp/an pentru terenul in suprafata indiviza de 201mp - domeniu privat al Orasului Eforie, ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, identificat cu IE 107230;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare;
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata indiviza de 201mp - domeniu privat al Orasului Eforie, ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, identificat cu IE 107230 – beneficiara a dreptului de preemtiune Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807;
- aprobarea valoarii chiriei de 4,24 euro/mp/an.
- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
  - Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.

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

- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 201 mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA
Inspector Simona IACOB

R O M Â N I A
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 28373/21.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor PH privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata indiviza de 201 mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:
- H.C.L. nr. 355/27.11.2025 prin care s-a aprobat vanzarea conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995 locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, detinute de chirias Predescu Georgeta-Iuliana; H.C.L. nr. 32/27.02.2026 privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL si a vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, corp C2; H.C.L. nr. 123/29.05.2026 privind aprobarea modificarii H.C.L. nr. 32 din 27.02.2026;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- Foaie de avere imobil intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 574/26.08.2026 – B.I.N. Boicu Claudia al locuintei.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 4,24 euro/mp/an pentru terenul in suprafata indiviza de 201mp - domeniu privat al Orasului Eforie, ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, identificat cu IE 107230;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare;
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata indiviza de 201mp - domeniu privat al Orasului Eforie, ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp situat in orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, identificat cu IE 107230 – beneficiara a dreptului de preemtiune Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807;
- aprobarea valoarii chiriei de 4,24 euro/mp/an.

- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
  - Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
  - In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa extinda pe orizontala sau verticala constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
  - Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
  - Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

Redactat/Intocmit

Sef Serviciu Daniel MANEA

Inspector Simona IACOB

GECO MEC 2003
Management Evaluare Consultanță

IQNET

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 17391
12 10 2026

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Încheiat astăzi,___ / ___ / 2026

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

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Menţiuni
			Nota de Comanda nr 26799 din 06.10.2026			
1.	S15.01.26	teren	Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, IE 107899, CP 905350	**306 mp cf măsurători (300 mp cf acte)**	HCL 119/2026	Actualizare taxă folosință
2.	S15.02.26	teren	Eforie Sud, Str Negru Vodă nr. 40, jud. Constanța, IE 107230, CP 905360	**teren aferent locuință C2, in suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**	HCL 32/2026 123/2026	Închiriere
3.	S15.04.26	teren	Eforie Nord, Str. IG Duca nr. FN, IE 108633, CP 905350	**660 mp**	HCL 233/2026	Vânzare prin licitație

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
Director General
Dr. Ing. George Dogărescu

SOCIETATE COMERCIALĂ GECO M.E.C 2003 SRL CONSTANȚA ROMÂNIA

Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S20.08.01.26 / 09.10.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE CU TITLU ONEROS -

BUNU IMOBIL: TEREN AFERENT LOCUINȚĂ C2

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, TEREN AFERENT LOCUINȚĂ IN SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ DE 201 MP – DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 603 MP, IDENTIFICAT CU IE 107230

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAŞ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 123/29.05.2026

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

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului – PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE –

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI ... 3
CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII ... 4
1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA 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 ... 7
1.8. INFORMAŢII ŞI DATE DE INTRARE ... 7
1.8.1. Surse de informaţii generale ... 7
1.8.2. Surse de informaţii privind proprietatea evaluate: ... 7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE ... 8
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE ... 8
1.11. MODELE DE EVALUARE ... 9
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII ... 9
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ŞI DE GUVERNANŢĂ (ESG) ... 9
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE ... 9
1.15. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE ... 9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII şi STANDARDE DE EVALUARE ... 10
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI ... 10
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR ... 11
2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ ... 11
2.2. DATE DESPRE JUDEŢUL CONSTANŢA ... 11
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD ... 11
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI ... 13
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ... 13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII ... 13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI ... 13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE ... 13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE ... 13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE ... 14
Pasul 1 – Analiza productivităţii proprietăţii ... 14
Pasul 2 – Delimitarea pieţei specifice ... 14
Pasul 3 – Analiza cererii ... 15
Pasul 4 – Analiza ofertei ... 15
Pasul 5 – Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă ... 16
Pasul 6 – Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă ... 17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU ... 18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENURILOR ... 18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂŢII ... 19
5.1. METODA COMPARAŢIEI DIRECTE ... 20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ ... 21
5.3. TEHNICA EXTRACŢIEI ... 21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE ... 22
CAPITOLUL VII – ANEXE ... 23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE ... 23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI ... 26
7.3. ZONA AMPLASARE IMOBILE ANALIZATE ... 37
7.4. FOTO IMOBILE SI VECINATATI: ... 39
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE ... 41

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăţi imobiliare aparţinând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, proprietate ce constă în **în teren aferent locuință C2, in suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**.

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparaţiei directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţilor este dată de metoda comparaţiei directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară.

Având în vedere regimul juridic existent (teren in suprafață indiviză/drept comun), cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparaţiei directe sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluarii.

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**, (din care 201 mp cota indiviză aferentă C2) situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, este:

Valoarea chiriei		
Valoare unitară	**4,24 Euro/m²/an**	**22,68 Ron/m²/an**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,3501 Ron/Euro		

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOGARESCU GEORGE
Legitimația Nr. 12167
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ GECO M.E.C. 2003 S.R.L. CONSTANȚA-ROMÂNIA

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA 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 mun. Constanţa, Aleea Garofiţei nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerţului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăţi imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, proprietate ce constă **în teren aferent locuință, in suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie. situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230 fiind reprezentat de **teren aferent locuință, in suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziţie, iar în cazul tranzacţionării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul erau liber de sarcini. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul comun asupra celor 603 mp, din care 201 mp cota indiviză aferentă închirierii către proprietarul construcției C2.

1.6. TIPUL VALORII

Prin valoare se înţelege acea calitate convenţională 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 obţinute prin aplicarea metodelor şi tehnicilor adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este chiria de piață.

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

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

Prin valoare se înţelege acea calitate convenţională 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 obţinute prin aplicarea metodelor şi tehnicilor adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

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

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

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

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

Conceptul valoarea de piaţă reflectă percepţiile şi acţiunile colective ale pieţei şi reprezintă baza pentru evaluarea majorităţii resurselor în economiile funcţionale de piaţă.

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

Principiile evaluării

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

1) **Anticiparea**. Valoarea de piață este dată de valoarea actualizată a beneficiilor sau a

satisfacțiilor viitoare generate de proprietatea imobiliară, așa cum sunt percepute acestea de vânzătorii și cumpărătorii tipici de pe piață.

2) **Schimbarea**. Forțele cererii și ale ofertei din piața care influențează direct valoarea proprietăților imobiliare se află într-o permanentă mișcare, fapt ce conduce la schimbări frecvente ale mediului economic și, ca rezultat final, la fluctuații ale valorii. Principiul schimbării cere ca evaluatorul să sesizeze cauzele și efectele forțelor cererii și ofertei, studiind tendințele și impactul lor asupra valorilor proprietăților imobiliare. Acest principiu obligă la precizarea datei evaluării.

3) **Cererea și oferta**. Dacă numărul proprietăților cu o anumită utilizare crește în comparație cu cererea pentru acestea, prețul va scădea. În caz contrar, dacă numărul acestora scade și oferta nu mai acoperă cererea, prețul va crește.

4) **Substituția. Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Principiul substituției menționează o alternativă cu o utilitate sau productivitate egală, ținând cont de factorul timp. În evaluare se presupune că un cumpărător are următoarele trei alternative:**
   - **să cumpere o proprietate imobiliară existentă, ce are o utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă reprezintă fundamentul abordării prin piață, prin compararea cu tranzacții anterioare, în scopul estimării valorii de piață;**
   - **să cumpere un teren și să edifice o construcție pe acesta, pentru a obține o proprietate imobiliară cu utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă constituie baza pentru abordarea prin cost în scopul estimării valorii de piață;**
   - **să cumpere o proprietate imobiliară ce generează venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și cele ale proprietății evaluate. Aceasta este baza abordării prin venit în scopul estimării valorii de piață.**

Adică am luat in 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.

Obs.

Dat fiind faptul ca in acest caz este vorba depre un drept de proprietate comun
Se aplică coeficient de reducere (discount de indiviziune)
Acesta reflectă:

- lipsa controlului exclusiv/dificultatea vânzării
- posibilitatea redusă, in acest caz , a utilizării independente

.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 09.10.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 08.10.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 08.10.2026: 1 Euro = 5,3501 lei

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

Simbol	Denumire	07.10.2026	
EUR	Euro	5.3501	-0.0026

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informaţii generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- Informaţii culese de la societăţile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacţionarea proprietăţilor imobiliare.
- SEV - Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2025, ANEVAR.

1.8.2. Surse de informaţii privind proprietatea evaluate:

- HCL 123/29.05.2026
- Conform Anexe

Toate aceste documente şi schiţe au fost puse la dispoziţie de client, care poartă întreaga responsabilitate în privinţa veridicităţii şi corectitudinii informaţiilor utilizate.

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

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

❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2025, ANEVAR Conferinţa Naţională 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 desfăşurarea activităţii de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 şi sunt aprobate prin Hotărârea Conferinţei Naţionale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025.Hotărârea Conferinţei Naţionale a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România nr. 4/2021 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfăşurarea activităţii 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 ŞI 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 situaţiei juridice și consideraţiile 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 proprietăţii.
- Informaţiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanţie 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-şi facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale, regionale şi naţionale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în consideraţie în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricţiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă şi luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare și alte documente solicitate de autorităţi legale sau administrative, locale sau naţionale, sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există alte servituţi, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţii evaluate sau a proprietăţii 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 funcţiune 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 contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoştinţă de efectuarea unei inspecţii sau unui raport care să indice prezenta contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăţii. 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 condiţii limitative:

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

Evaluarea a fost facută in ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menţionate în comandă: teren intravilan – curti constructii; Se presupune că terenul esteîn domeniul privat al oraşului. Valoarea obținută a avut în vedere cele menţionate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parţial şi nici ca referinţă, în circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisă a

evaluatorului şi a Primăriei Orașului Eforie, asupra formei şi 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 credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative şi se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii şi opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport şi nu am nici un interes personal şi nici nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile şi concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerinţele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) , SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informaţii şi date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare şi raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimaţia 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 dupa cum urmează:

Sinteza evaluării.
(1) Termenii de referinţă ai evaluării – în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluarii – cu informatii referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;
(3) Analiza pieţei bunurilor mobile supuse evaluarii;
(4) Evaluarea – contine aplicarea metodelor de evaluare;
(5) Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii.
(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ

Teren – **teren aferent locuință C2, in suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**.

Situaţia juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziţie.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 123/29.05.2026.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD



EFORIE SUD este o statiune estivala de mici dimensiuni, pozitionata in sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanta, intre Eforie Nord si Tuzla. Incadrata de Marea Neagra si Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o statiune linistita, cu mult spatiu verde, unde factorii naturali din zona, namolul si apa sarata, sunt "exploatati" in beneficiul sanatatii.

ISTORIC

Inceputurile statiunii Eforie Sud se leaga de anul 1894, atunci cand in zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afectiuni. Cinci ani mai tarziu, in 1899, pe malul marii, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astazi, Hotel Parc). Tot in acea perioada zona se imbogateste cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul in care ia fiinta statiunea Movila-Techirghiol, devenita oficial statiune balneoclimaterica in anul 1912. Intre cele doua razboaie mondiale, statiunea cunoaste o dezvoltare pronuntata si isi schimba numele din Movila-Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine de localitatea Techirghiol.

PLAJA



Plaja din statiunea Eforie Sud nu este una generoasa si are o lungime de 2 kilometri. Din cauza eroziunii permanente, plaja statiunii s-a restrans considerabil in ultimele decenii, ajungand sa fie foarte ingusta in multe dintre portiunile sale. Faleza statiunii este una inalta, iar accesul catre plaja se face pe scari. Fenomenul de eroziune a afectat si faleza, care s-a prabusit in unele portiuni. Pentru a proteja faleza statiunii, autoritatile locale au demarat proiecte de consolidare a acesteia.

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Sud va ofera locuri de cazare in hoteluri, vile si pensiuni, majoritatea amplasate in apropiere sau chiar pe faleza din statiune. Multe dintre locurile de cazare ale statiunii sunt disponibile in hoteluri de 2 stele, construite in perioada comunista si nerenovate: Hotel Magura, Hotel Suceava, Hotel Crisana, Hotel Riviera, Hotel Ancora, Hotel Gloria, etc. In statiune exista si hoteluri de 3 stele, unele dintre ele fiind recent construite: Hotel Migador, Hotel Amurg. Avand in vedere clasificarea hotelurilor, putem spune ca Eforie Sud este una dintre cele mai accesibile statiuni ale litoralului romanesc. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase si ofera conditii de cazare bune. Acest tip de cazare este preferat de multi turisti, deoarece multe dintre vile si pensiuni sunt imprejmuite de curte amenajata cu mese, scaune si gratare: Vila George Cosbus, Vila Ene, Pensiunea Paradox. Cea mai mare parte dintre restaurantele si terasele din statiunea Eforie Sud sunt pozitionate pe faleza. Aici puteti gasi restaurante a la carte, autoserviri, patiserii si fast food-uri cu o varietate de mancaruri.

BAZELE DE TRATAMENT



Ca oricare dintre statiunile litoralului romanesc, si Eforie Sud este ideala pentru aerohelioterapie si talasoterapie. Pe malul Lacului Techirghiol functioneaza o baza de tratament in aer liber unde se pot face impachetari cu namol rece si bai in lac. Aceste cure naturale sunt indicate in cazul unor afectiuni, precum: dureri reumatismale, dermatoze, hipotiroidie, limfatism, anemie secundara, rahitism, decalcifiere, oboseala cronica, slabiciune fizica, stari de dupa fracturi ale oaselor membrelor, etc.

DISTRACTIE SI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijlocul de relaxare pentru turistii care aleg statiunea Eforie Sud. Odata plecati de pe plaja turistii au la dispozitie si alte cateva posibilitati de distractie si petrecere a timpului liber. Faleza statiunii este marginita de restaurante, terase si magazine care comercializeaza produse si accesorii de plaja, jucarii, haine si incaltaminte de sezon, suveniruri. In centrul Orașului Eforie, pe soseaua nationala, exista un centru comercial care cuprinde magazin alimentar, cofetarie si magazine de suveniruri. Daca va plac reprezentatiile in aer liber, puteti cumpara un bilet la Teatrul de Vara, locul unde se desfasoara spectacole de muzica usoara si populara. Parcul de distractii de mici dimensiuni este situat pe faleza si este un loc care nu trebuie ratat daca veniti in vacanta cu copiii.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI

Zona în care se află proprietatea este considerata median-centrală în loc. Eforie Sud, într-o zona mixtă rezidențială și comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, în apropierea DN și a falezei.

Accesul: se realizează din str. Negru Vodă. Pe Str. Negru Vodă traficul rutier și cel pietonal sunt de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

Vecinătăţile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/ comercial/ administrativ.

Avantajele zonei sunt distanţa mică faţă de obiectivele principale ale localității, față de DN și faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median-centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Negru Vodă. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulaţia auto este de nivel scazut.

Vecinătăţile terenului sunt: *conform acte anexate*.

Amplasamentul nu este grevat de servituţii sau restricţii, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială, comercială, turistica si administrativă.

Utilităţile de care dispun amplasamentele sunt: apa, curent electric, canalizare, gaze.

În concluzie amplasamentul este util şi se adaptează bine la categoria sa de folosinţă.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp**.

Proprietatea aparţine Orașului Eforie.

Tipul proprietăţii este teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii.

Conform actelor puse la dispozitie, terenul are forma geometrică ușor regulate, diferență de nivel si are deschidere la str. Negru Vodă.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat urmatoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana median-centrală a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidenţială, comercială, turistică și administrativă.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona median-centrală a ors. Eforie Sud (pe partea cu marea), cu drumuri de acces asfaltate. In zonă se află unități de cazare, spații comerciiale, administrative și locuințe.
- Categoria de folosinţă: curti constructii.
- Utilităţi: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren plan, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scazută (trafic auto).

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacţii anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obţinere a lichidităţilor este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. Constanţa este într-o uşoară dezvoltare ce se desfăşoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

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 producţie (consideraţi de regulă terenul, capitalul, munca şi managementul), sunt în echilibru relativ.

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială(turistica) și administrativă, cu un ambient civilizat, in apropierea falezei/DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

Zona Metropolitană Constanţa are o piaţă imobiliară destul de activă, la ora actuală existând suficiente agenţii imobiliare, dintre care menţionăm: S.C. Experti Imobiliari şi Asociatii SRL., Riviera Invest, Euroempire Imobiliare şi altele.

În Loc. Eforie Sud există ofertă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezenţa preponderentă a terenurilor de lângă construcţii mai vechi, dar şi cu unele construcţii noi.

Piaţa terenurilor pentru construcţii este o piaţă a cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcţie sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan şi care au destinaţia de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată şi vecinătăţi este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

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

Având în vedere aceste trăsături ale amplasării proprietăţii şi ţinând cont de caracteristicile sale se poate aprecia că pentru această proprietate cererea este crescută.

Informaţii relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client şu utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare directă
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricţii de utilizare	nu sunt
Condiţii de finanţare	numerar
Condiţii de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Negru Vodă, nr. 40
Amplasare	Eforie Sud
Suprafaţa totală (mp)	suprafață totala de 603 mp
Destinaţia	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilităţi	utilitati la limită
Acces	se realizează din str. Negru Vodă
Situaţia actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-semicentrală a loc. Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăţi	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Preţul imobilelor de acest tip, teren intravilan, variază în funcţie de zonă, dimensiune, utilităţi, accesibilitate, formă, poziţie, etc.

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

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

PROCESUL DE OBȚINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRINVIND EVALUAREA TERENULUI
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprității subiect au fost parcurse următoare patru etape principale: 1. ***Planificarea*** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprității subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate trasmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. ***Colectarea*** - Aceasta etapa presupune culegerea infomațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. ***Analiza*** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprități imobiliare similare imobilului evaluat. 4. ***Diseminarea*** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	**Comparabila A**	**Comparabila B**	**Comparabila C**	**obs**
Suprafață (mp)	603	600	600	335	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	200,00	241,67	164,18	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	comun	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	4 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Negru Vodă nr. 40	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino	Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, colt cu str.	Eforie Sud, zona Kosovari	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	603	600	600	335	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limită	utilitati la limită	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/d- dd ml	regulată/ d- 10 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obţinere a lichidităţilor este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Eforie este într-o uşoară dezvoltare ce se desfăşoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

Piaţa specifică a proprietăţii de evaluat este piaţa proprietăţilor de terenuri intravilane.

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

- Informaţii privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant şi beneficiar şi preluate din documentaţia existentă; Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la

vânzători, cumpărători şi alţi participanţi pe piaţa imobiliară specifică; informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;

Reprezentanţii proprietarului pentru informaţii şi documentele legate de proprietatea imobiliară evaluată şi care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate.

Publicaţii: Agenţii imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.cauta-imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro, homezz.ro

Au fost selectate din piaţa proprietăţilor imobiliare similare oferite la tranzacţionare pentru a avea informaţii despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare, preţuri de tranzacţionare (proprietăţi comparabile).

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

- oferta medie de preţuri pentru terenuri amplasate în zona analizată şi vecinătăţi se situează între cca. 90 şi 240 Euro/ mp şi este prezentată în anexă;

- preţurile de ofertare diferă de preţurile de vânzare cu cca. 10%-20%, în funcţie de amplasament, dimensiuni, utilităţi, amenajări şi destinaţie.

Echilibrul pieţei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere-ofertă. În ceea ce priveşte cererea, aceasta este strâns legată de destinaţia permisă legal, planul de urbanism şi se manifestă mai intens sau mai slab în funcţie de posibilităţile de dezvoltare ulterioare.

La momentul evaluării piaţa este în dezechilibru cu oferta sensibil mai mare decât cererea; piaţa aparţine cumpărătorilor.

Pasul 6 – Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

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, cresterea fiind incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare de achizitii 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 îmbătrînire 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 TERENURILOR

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

Analiza CMBU reprezintă o secţiune a raportului de evaluare, conform cerinţelor de evaluare a proprietăţii imobiliare.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potenţiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi aşadar una din următoarele utilizări potenţiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiţie (pentru revânzare la un preţ mai mare decât cel de achiziţie).Analiza CMBU pentru teren liber în esenţă constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcţii; şi dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcţii trebuie realizate, adică locuinţe (pe tipuri de locuinţe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obţine prin ridicarea de construcţii, evaluatorul trebuie să găsească "construcţia ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obţine avantajul maxim al amplasamentului în raport de condiţiile cererii de piaţă;
- Se încadrează în reglementările de urbanism şi în standardele curente de piaţă;
- Are preţul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puţin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piaţă a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcţie (respectiv destinaţia acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața totală de 603 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, zonă pentru care dispunem de informaţii de piaţă.

În cazul de faţă nu am avut suficiente date de piaţă (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) şi documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru construcții rezidențiale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂŢII

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 cand numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informațiidespre 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 aplicata în metoda parcelării și dezvoltării).

5.1. METODA COMPARAŢIEI DIRECTE

Metoda prin comparaţia vânzărilor este o metodă comparativă a valorii care ia în considerare vânzări similare sau substituibile şi informaţiile referitoare la piaţă şi stabileşte o valoare prin procese de comparare.

Astfel proprietatea evaluată este comparată cu tranzacţii/oferte de proprietăţi similare. Au fost identificate date cu privire la oferte/vânzări cu proprietăţi similare care cuprind atât construcţia cât şi terenul aferent.

Sursele acestor informaţii provin din informaţii publice şi din discuţii cu părţi participante la tranzacţii (agenţii imobiliare).

Metodologie

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

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, s-a apelat la informaţiile provenite din ofertele şi tranzacţiile de proprietăţi similare celui de evaluat.

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

Valoarea terenului derivă din evidenţele de piaţă ale preţurilor de tranzacţionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piaţă poate fi determinată în urma analizei preţurilor de piaţă a terenurilor libere comparabile, din aceeaşi arie de piaţă, care au fost tranzacţionate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza preţurilor la care s-au efectuat tranzacţiile sau a ofertelor de tranzacţionare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale preţurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferenţele între preţurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafaţă, cauzate de diferenţele caracteristicilor specifice ale proprietăţilor sau tranzacţiilor (numite elemente de comparaţie). Aceasta metodă este cea mai uzuală şi preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiţia să existe informaţii suficiente

despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeaşi piaţă.S-au selectat proprietăţi comparabile, terenuri oferite spre tranzacţionare în zonă şi s-au ataşat la finalul raportului (vezi anexele raportului). S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilităţi, condiţiile actuale ale pieţei datorită mediului economic existent.

Analiza datelor pentru estimarea valorii de piață a terenului prin metoda comparaţiei directe este prezentată anexe.

Valoarea echitabilă estimată cu metoda comparaţiei directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	**106,00 Euro/m²**	**567 Ron/m²**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,3501 Ron/Euro		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat şi capitalizat pentru a produce o indicaţie a contribuţiei terenului la proprietatea totală. Nu s-a aplicat (suficiente date de piață).

5.3. TEHNICA EXTRACŢIEI

Extracţia este o variantă a metodei proporţiei, în care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin deducerea valorii contribuţiei construcţiilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Nu s-a aplicat (suficiente date de piață).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparaţiei directe.

Capitolul Anexe – conţine elemente care susţin argumentele prezentate în raport, grile de calcul, oferte de tranzacţionare, plan de amplasare în zonă, documentaţie cadastrală, etc.

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

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

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

Precizia: O precizie bună este oferită de abordarea prin piață din cauza tipului de bun imobil evaluat (teren intravilan cc pentru caer dispunem de date de piață in zona analizată).

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

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

Astfel, valoarea de piață unitară în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp, (din care 201 mp cotă indiviză aferentă C2) situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, este:

Valoarea chiriei		
Valoare unitară	**4,24 Euro/m²/an**	**22,68 Ron/m²/an**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,3501 Ron/Euro		

Obs.

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	**603,00**	**600**	**600**	**335**
preț ofertă/vânzare (€/mp)		**200,00**	**241,67**	**164,18**
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-20,0	-24,2	-16,4
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		**180,00**	**217,50**	**147,76**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	comun	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)	in indiviziune/ 201 mp	-25,0%	-25,0%	-25,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-45,0	-54,4	-36,9
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		**135,00**	**163,13**	**110,82**
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		**135,00**	**163,13**	**110,82**
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		**135,00**	**163,13**	**110,82**
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		**135,00**	**163,13**	**110,82**
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		**135,00**	**163,13**	**110,82**
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	4 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		**135,00**	**163,13**	**110,82**
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	str. Negru Vodă nr. 40	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino	Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	Eforie Sud, zona Kosovari
comparativ cu subiectul		mai bună	mai bună	mai slabă
cuantum ajustare (%)		-15,0%	-20,0%	5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-20,3	-32,6	5,5
PRET AJUSTAT €/mp		114,8	130,5	116,4
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	603,00	600,00	600,00	335,00
Diferență suprafață		-3,0	-3,0	-268,0
cuantum ajustare (€/mp)		0	0	3
cuantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	3%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)	cc	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limită	utilitati la limită	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/d- dd ml	regulată/ d- 10 ml
cuantum ajustare (%)	diferennta de nivel	-12,50%	-15,00%	-12,50%
cuantum ajustare (€/mp)		-16,9	-24,5	-13,9
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-12,5%	-15%	-10%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-16,88	-24,47	-10,53
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		**97,88**	**106,03**	**105,83**
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT €/mp (rotunjit)	**subiect**	**98,00**	**106,00**	**106,00**
Ajustare totala bruta absoluta	**(€)**	**82,1 €**	**111,5 €**	**59,7 €**
Ajustare totala procentuala absoluta	**(%)**	**46%**	**51,25%**	**40%**
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	**106,00 €**			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

Explicitarea ajustărilor:
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACŢIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afişare); Conform informaţiilor furnizate de către agenţiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători şi cumpărători, preţurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât preţurile ofertate.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Propritatea subiect are dreptul de proprietate comun. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -25% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -25% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -25% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru propritatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Propritatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Propritatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru propritatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a conditilor economice actuale, terenurile oferite spre vanzare in urma cu aproximativ un an si-au majorat pretul. Propritatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – Propritatea subiect este localizată în str. Negru Vodă nr. 40. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona Kosovari, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 603. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3,0% deoarece are suprafața de 335 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Propritatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Propritatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Propritatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informaţiilor furnizate de către societăţile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilităţile necesare, s-a constatat că preţul necesar lucrărilor respective diferă în funcţie de distanţa până la utilităţi. Propritatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Propritatea subiect are forma regulată/ d- 15 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -13% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15% deoarece are forma regulată/d- dd ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -13% deoarece are forma regulată/ d- 10 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricţiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/ mp	Site	Data
1	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM	octombrie 2026
2	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	145.000	241,67	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	octombrie 2026
3	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	55.000	164,18	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	octombrie 2026
4	Eforie Sud, str. Cloșca	612	57.000	93,14	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-612mp-275380139	octombrie 2026
5	Eforie Sud, str. Pescarilor	372	70.000	188	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vanzare-teren-eforie-sud-372-mp/h7332902ee5g7479di119g1g739hf62h.html	octombrie 2026
6	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu marea)	554	97.000	175	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey	octombrie 2026

Comparabila 1
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM



Teren Eforie Sud 600mp la 100m de faleza

120 000 € 200 €/m²

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

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	lac mare
Media:	electricitate gaz canalizare apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 600mp, deschidere 15m la strada asfaltata, toate utilitatile, apa si canalizare pe teren, gaze la strada, situat la doar 100m de faleza ultracentral.

Terenul are efectuat si un proiect P+2 format din 20 camere cu bai, si 3 apartamente (costul proiectului 30.000 euro) care se vinde fara nici un cost o data cu terenul!

Pret 120.000 euro plus TVA

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin

ID: 596612

Raportează

Comparabila 2
https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW



Eforie Sud teren 600mp pe colt langa Parc zona teatrul de vara

145 000 € 241,67 €/m²

Serbancea Ionut Adrian
Euro Land
0744188877

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat pavat
Imprejurimi:	lac mare
Media:	electricitate gaz canalizare telefon apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand in Eforie Sud, langa parc, teren intravilan curti constructii in suprafata de 600mp pe colt deschidere dubla 40m la str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului 15m.

Terenul beneficiaza de toate utilitatile la limita lotului, curent electric, apa, canalizare, gaze.

Terenul se preteaza la constructia unei pensiuni cu spatiu comercial la parter, sau locuinta.

Zona ultracentrala.

Pret 145000euro+2% comision agentie

Mai puțin

ID: 9015043

Raportează

Comparabila 3
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204

EFORIE SUD
Eforie Sud, Județul Constanța - Vezi Hartă

55.000 €
164,18 € / mp
Rate de la 1.274 RON/lună simulează credit



marius
agent
Dorian Imobiliare
0723034848
0723206674
Trimite mesaj
Whatsapp
Trimite pe WhatsApp
Activează notificările pentru a fi la curent cu

335 mp
Sup. teren
Construcții
Tip
Vezi locația pe hartă

Descriere teren

teren intravilan intre vile la 50 m de soseaua Mangaliei langa Kosovari, 335 mp deschidere 10 m , canalizare apa curent si gaze in fata portii,

Specificații proprietate

Vezi timpul pe piață >
Actualizat 25 Martie 2026

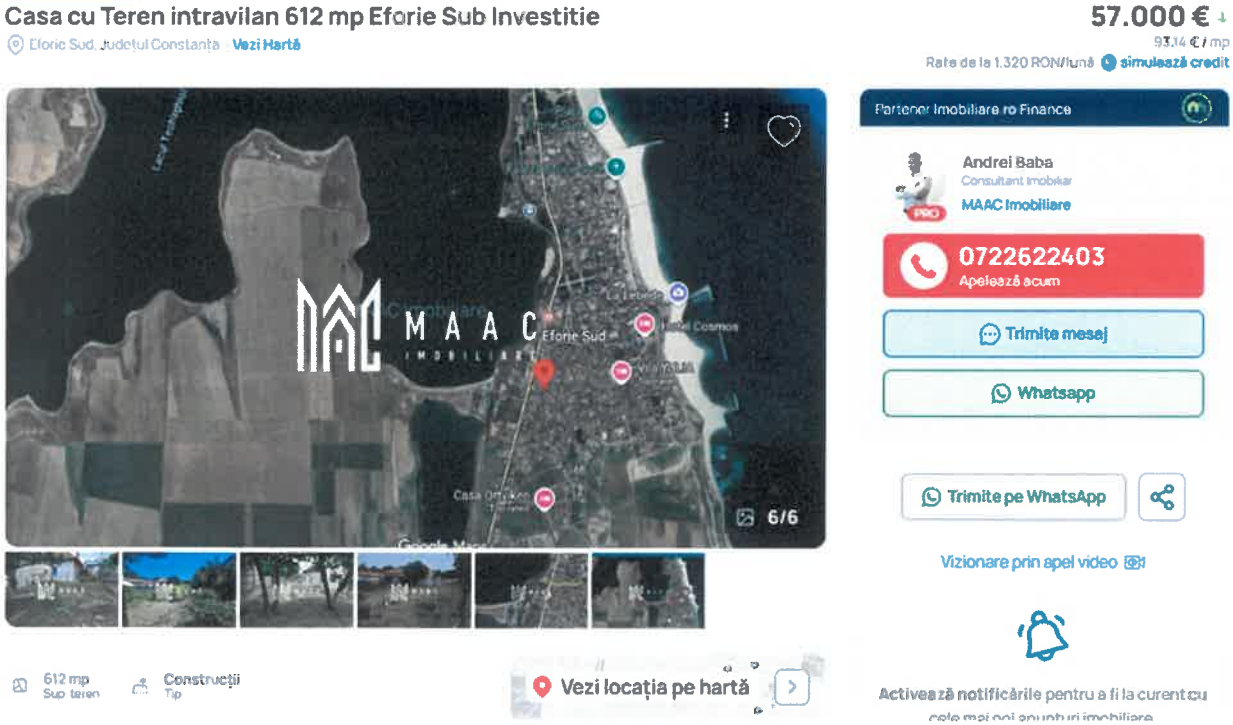
Detalii teren

ID anunț:	X9010301T 199695204	Front stradal	10 m
Tip tranzacție	De vânzare prin agent	Nr. fronturi stradale	1
Clasificare teren	Intravilan	Modalitate de plată	Cash sau Credit

Utilități

1

Alte oferte
4.
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-612mp-275380139



Descriere teren

MAAC Imobiliare vă propune spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 612 mp, situat în Eforie Sud, strada Clișca, într-o zonă cu potențial de dezvoltare și acces facil către principalele puncte de interes din localitate.

Proprietatea beneficiază de existența unei construcții intabulate, împreună cu anexe, oferind posibilitatea de renovare sau demolare, în funcție de planurile viitorului proprietar. Terenul este potrivit atât pentru construcție rezidențială, cât și pentru investiție, datorită poziționării și suprafeței generoase.

-teren intravilan 612 mp
-situat în Eforie Sud, sub strada Clișca
-casă cu anexe intabulată
-necesită renovare

Pentru mai multe detalii vă rugăm să menționați CP3006320 la telefon.

Citește mai puțin

Specificații proprietate

Vezi timpul pe piață >
Actualizat 05 Octombrie 2026

Detalii teren

ID anunț	XCSI130HL 275380139	Front stradal	12.0 m
Tip tranzacție	De vânzare prin agent	Nr. fronturi stradale	1
Clasificare teren	Intravilan	Modalitate de plată	Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi
Iluminat stradal, Mijloace de transport în comun, Asfaltate

Comision
standard

Alte caracteristici
Construcție demolabilă

Disponibilitate proprietate

Imediat

5.
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vanzare-teren-eforie-sud-372-mp/h7332902ee5g7479di119g1g739hf62h.html

Vanzare teren Eforie Sud 372 mp

70 000 EUR
negociabil

Constanta, Eforie Sud · Vezi pe hartă

Valabil din 24 09 2026 13:23







Telefon validat

Marina

Vezi toate anunțurile

0721477728

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Vânzare teren proprietate in suprafața de 372 mp situat in Eforie Sud, județ Constanța cartier nou cu deschidere la 2 străzi. Cartierul este liniștit, curat cu străzi asfaltate, rețea de iluminat, rețea apa canal și distribuție gaze naturale. Proprietatea este liberă de sarcini si construcții, ideală pentru casa de vacanța.

ID anunț: 1755155583

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 846

Raportează

6.
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey



Teren Eforie Sud 554mp ultracentral zona cu vad comercial

119 000 € 214,80 €/m²

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

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	554 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	lac mare
Media:	electricitate apă curentă gaz telefon canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 554mp, deschidere 15m la Strada Republicii (DN), teren proprietate cu destinatie intravilan constructii, zona cu un foarte mare vad comercial, magazine (5 to go, pet shop, exchange, coafor, restaurant Pongal, magazin Razvan Botezatu, Notariat....), zona comerciala nr.1 din Eforie !

Pe teren se poate construi atat o pensiune avand o pozitie minunata la doar 600m de faleza si 100m de lacul balnear Techirghiol cat si un restaurant, spatiu comercial, magazin alimentar...

Va asteptam la vizionare !

Mai puțin

ID: 9822322

Raportează

7.3. ZONA AMPLASARE IMOBILE ANALIZATE









7.4. FOTO IMOBILE SI VECINATATI:
















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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 123 din 29.05.2026
privind aprobarea modificării H.C.L. nr. 32 din 27.02.2026

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 32 din 27.02.2026 *privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL si a vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, corp C2;*
- Cererea nr. 11244/04.05.2026 a numitei Predescu Georgeta-Iuliana;
- H.C.L. nr. 49 din 13.03.2026 *privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fără organizarea unei licitatii publice, către titularii unor drepturi de preemțiune recunoscute de lege;*
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena în 16.09.2025;
- Foaie de avere imobil întocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 59 din Legea nr. 24 / 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. I. Se aprobă modificarea art. 4 din H.C.L. nr. 32/27.02.2026 și va avea următorul cuprins:

„Art. 4 *Se aproba oportunitatea închirierii cu titlu oneros a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata indiviza de 201mp - domeniu privat al Orasului Eforie, ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp identificat cu IE 107230 catre Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807, dupa incheierea contractului de vanzare al locuintei.*"

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. II. Se aprobă modificarea art. 5 din H.C.L. nr. 32/27.02.2026 și va avea următorul cuprins:

„Art. 5 *Se aproba emitere comanda catre evaluator autorizat pentru stabilirea chiriei terenului specificat la art.4.* "

Art. III. Prevederile art.6 din H.C.L. nr. 32/27.02.2026 își încetează aplicabilitatea.

Art. IV. Prezenta hotărâre va fi dusa la îndeplinire de către Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. V. 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

Incheiere Nr. 155188 / 23-11-2020

100090093570

ANCPI

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

Dosarul nr. 155188 / 23-11-2020

INCHEIERE Nr. 155188

Registrator: DIANA DARDAC
Asistent: FLORENTINA DODE

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.275 / 7/15-09-2020 emis de PRIMARIA EFORIE;
-Act Administrativ nr.18550/25-08-2019 emis de Primaria Eforie;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.275 / 5/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
-Act Administrativ nr.38/27-02-2020 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 60 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.1685/20-11-2020 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere
- Se respinge capatul de cerere privind intabularea dreptului de proprietate asupra constructiilor C1 si C2 in temeiul prevederilor art.888 Cod Civil, intrucat la dosar nu a fost anexata HCL nr.66/28.05.2020, asa cum a fost solicitat prin referat de completare.
Mai mult, se constata faptul ca exista inadvertente in descrierea imobilelor din documentatia cadastrala (C1 - 104 mp la sol/115 mp suprdesfasurata (parter cu beci) iar C2 - 52 mp) si cea din anexa 2 la HCL 38/2020 (fara a fi prezentata si modificarea adusa de HCL 66/28.05.2020), unde la poz.65 figureaza inventariata o constructie in suprafata de 66 mp, la poz.67 figureaza inventariata o constructie in suprafata de 21 mp, iar la poz.65 figureaza inventariata o constructie in suprafata de 39,27 mp. De asemenea, beciul nu figureaza inventariat.
Fata de cele sus precizate, in temeiul prevederilor art.888 Cod Civil capatul de cerere privind intabularea dreptului de proprietate asupra constructiilor C1 si C2 urmeaza a fi respins

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 107230
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107230 UAT Eforie;
- Se respinge capatul de cerere privind intabularea dreptului de proprietate asupra constructiilor C1 si C2 in temeiul prevederilor art.888 Cod Civil, intrucat la dosar nu a fost anexata HCL nr.66/28.05.2020, asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 107230 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părţilor:
ORAS EFORIE
BAICEANU LILIANA

*) 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 soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
22-02-2021	DIANA DARDAC	FLORENTINA DODE

*) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in

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

încheiere Nr. 155188 / 23-11-2020

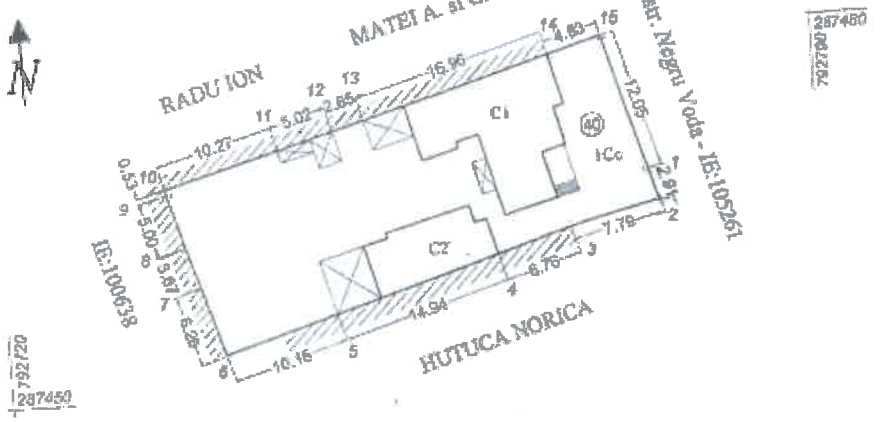
evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
107230	603	Str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud
Nr. Cartea Funciara		UAT EFORIE

(fost NC 1430)



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	603	Imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate intre punctele 15-1-2, cu gard din plasa intre punctele 2-3, cu gard din lemn si constructii pe limita intre punctele 3-4-5, constructii pe limita intre punctele 5-6 si constructii pe limita intre punctele 6-7-8-9-10-11-12-13-14.
Total		603	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	104	Locuinta parter, cu 4 camere, dependinte si bai. Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
C2	CL	52	Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		156	

Suprafata totala masurata a imobilului = 603 mp
Suprafata din act a imobilului = 603 mp

Executant,
ing. Baiceanu Liliana

Liliana Baiceanu
Semnat digital de Liliana Baiceanu
Data: 2021.01.11 11:34:16 +02'00'

Data: 11.01.2021
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector,
Cornelia-Valentina Davidescu
Semnat digital de Cornelia-Valentina Davidescu
Data: 2021.01.18 14:54:53 +02'00'

Data: 15/18/2020
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

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

Nr. cerere 315177
Ziua 19
Luna 11
Anul 2025
Cod verificare 100977990544

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107230 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40

Nr. Crt.	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107230	603	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisa în CF 107230-C1; împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn si construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	107230-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
155188 / 23/11/2020	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 7, din 15/09/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18550, din 25/08/2019 emis de Primaria Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 5, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
170215 / 04/11/2021	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26143, din 07/10/2021 emis de SPIT ORAS EFORIE, Inscris Sub Semnatura Privata nr. 205 / 4, din 03/11/2021 emis de Baiceanu Liliana; Act Administrativ nr. 33183, din 17/12/2021 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 66, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local Eforie;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1.2
15976 / 03/02/2022	
Act Administrativ nr. 8747, din 20/01/2022 emis de OCPI CONSTANTA;	
B5 Se noteaza avizarea unei operatiuni cadastrale: dezmembrare constructie cu IE 107230-C1, neinscrisa in cartea funciara, efectuata de Serviciul de Cadastru in baza cererii nr. 8747/20.01.2022	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107230	603	Împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din plăci prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasă între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	603	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	107230-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol-104 mp; S. construită desfășurată 135 mp; locuința parter, cu 4 camere, dependințe și beci. Suprafața construită desfășurată = 135 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.
A1.2	107230-C2	construcții de locuințe	52	Cu acte	S. construită la sol 52 mp; S. construită desfășurată 52 mp. Locuința parter, cu 2 camere și dependințe. Suprafața construită desfășurată = 52 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	4.834
2	3	16.961
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	6.255
10	11	10.156
11	12	14.936
12	13	6.763
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă 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.

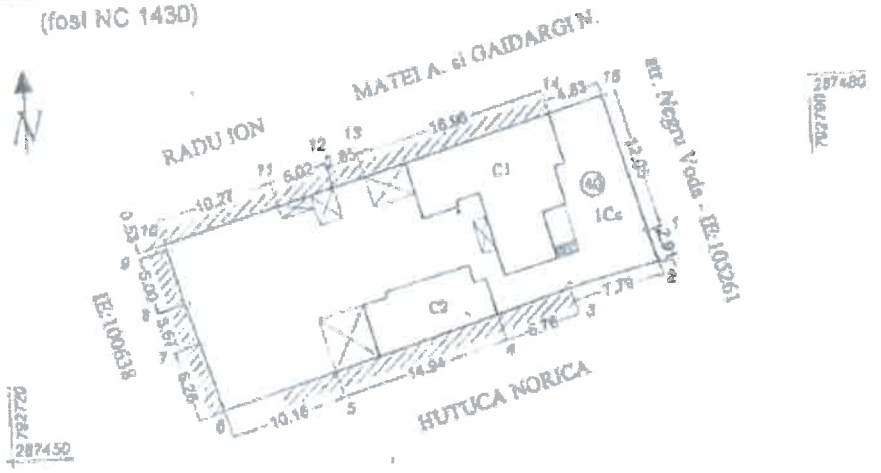
Data și ora generării,
19/11/2025, 11:23

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
107230	603	Str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud
Nr. Cartea Funciara		UAT: EFORIE

(fosl NC 1430)



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelei	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	603	Imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate intre punctele 15-1-2, cu gard din plasa intre punctele 2-3, cu gard din lemn si constructii pe limita intre punctele 3-4-5, constructii pe limita intre punctele 5-6 si constructii pe limita intre punctele 6-7-8-9-10-11-12-13-14.
Total		603	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	104	Locuinta parter, cu 4 camere, dependinte si beci. Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
C2	CL	52	Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		156	

Suprafata totala masurata a imobilului = 603 mp
Suprafata din act a imobilului = 603 mp

Executant,
Ing. Balceanu Liliana

Semnat digital de Liliana Balceanu
Data: 2021.01.11 11:34:16 +02'00'

Data: 11.01.2021
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector,
Cornelia-Valentina Davidescu

Semnat digital de Cornelia-Valentina Davidescu
Data: 2021.01.18 14:54:41 +02'00'

Data: 15/18/01/2020
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	135188
Ziua	25
Luna	11
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 107230 / UAT Eforie

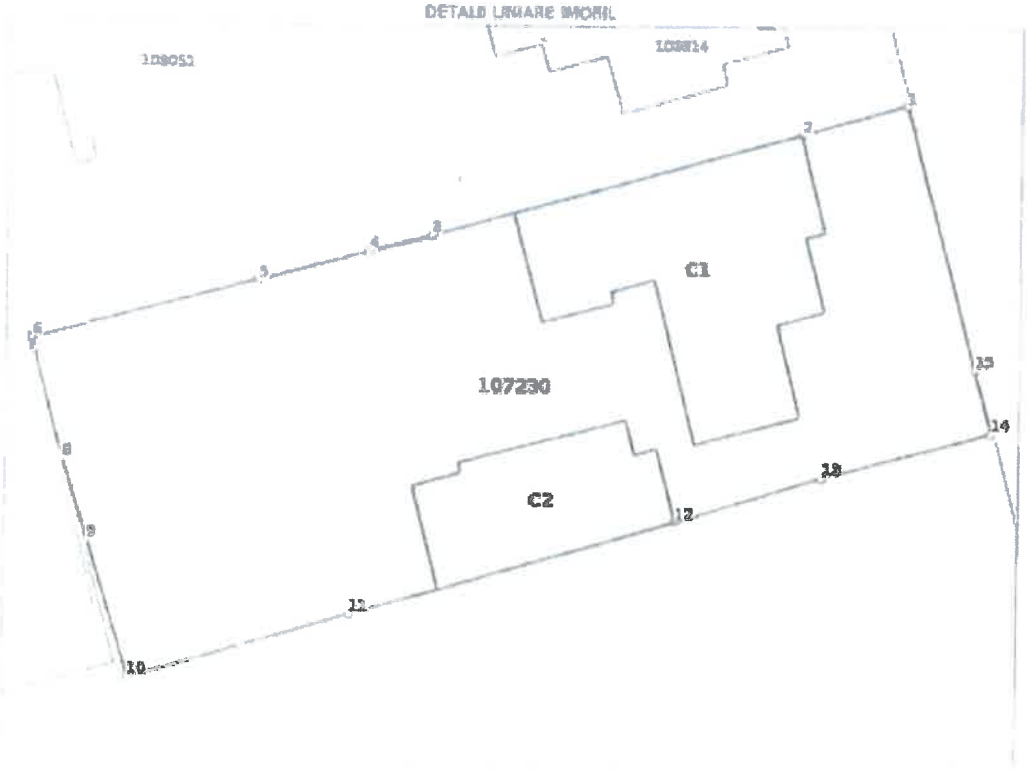
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Negru Voda, Nr. 40, jud. Constanta

Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
107230	603	împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn si constructii pe limita între punctele 5-6, constructii pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14,

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LIMITE IMOBIL



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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107230 / UAT Eforie

Incadrare in zonă
scara 1:500



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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107230 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	603			
	TOTAL:		603			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Suprf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107230-C1	constructii de locuinte	104	Cu acte	Locuinta parter, cu 4 camere, dependinte si beci Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica
A1.2	107230-C2	constructii de locuinte	52	Cu acte	Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica

Lungime Segmente

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

Punct (inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.834
2	3	16.981
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	6.255
10	11	10.156
11	12	14.936
12	13	8.783
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

** 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 CONSTANȚA la data: 18-01-2021
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată

Consilier/Inspector de specialitate,

CORNELIA DAVIDESCU

Cornelia Valentina Davidescu

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

Foaie de avere

Carte Funciara Colectiva **Nr**

Adresa imobilului: str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud

Nr. cadastral: UAT. EFORIE

Nr. crt.	Detinator/ Chirias	Suprafata construita (mp)	Suprafata teren indiviza aferent locuintei (mp)	Observatii
1	Boeng Victoria Lucica	72	278	
2	Stăgni Constantin	32	124	
3	Deon Ilie	52	201	
Total:		156	603	

Intocmit: ing. Baiceanu Liliana Data: 20.11.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 26799 din 06.10.2026

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

In conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam sa intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul H.C.L. nr. 32, 119, 123, 233 din 2026.

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMAR

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu-2 ex