U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.
NR. 279 DATA 22.10. 2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. FN, in suprafata de 660 mp identificat cu I.E. 108633

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :
- raportul S.A.D.P.P., S.F.C.E.E.B, S.V.T.I., C.J.C.A.;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 188/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5080 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 16/30.01.2026
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 233728 din 06.10.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 27391 din 12.10.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 84 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp
In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 27391 din 12.10.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 84 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. FN, in suprafata de 660 mp identificat cu I.E. 108633
Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.
Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 84 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. FN, in suprafata de 660 mp identificat cu I.E. 108633

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 233728 din 06.10.2026 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108633 rezulta ca:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren
- terenul este imprejmuit;
- pe teren este o constructie anexa fara acte

Art. 5.

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

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

Art. 7. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

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

PRIMARUL ORAŞULUI EFORIE
Robert-Nicolae ŞERBAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAŞULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 28520 din 22.10.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. FN, in suprafata de 660 mp identificat cu I.E. 108633

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 188/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5080 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 16/30.01.2026
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 233728 din 06.10.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 27391 din 12.10.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 84 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. FN, in suprafata de 660 mp identificat cu I.E. 108633

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 28521 din 22.10.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. FN, in suprafata de 660 mp identificat cu I.E. 108633

P.H. a fost intocmit avand in vedere:
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 188/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5080 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 16/30.01.2026
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 233728 din 06.10.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 27391 din 12.10.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 84 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăţi imobiliare aparţinând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108633, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafaţa de 660 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează in vederea vânzării imobilului analizat.

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 proprietăţii 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 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 de piaţă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafaţa de 660 mp** situat în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108633, este:

Valoare de piaţă		
Valoare unitară	**84,00 Euro/m²**	**449 Ron/m²**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului 08.10.2026 - 5,3501 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S15.04.26 / 08.10.2026

- PROPUNERE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 660 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. ION GHEORGHE DUCA, NR. FN, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, I.E. 108633

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAŞ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 233/29.09.2026

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 6
1.8. INFORMAŢII ŞI DATE DE INTRARE 6
1.8.1. Surse de informaţii generale 6
1.8.2. Surse de informaţii privind proprietatea evaluate: 6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 7
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE 8
1.12. MODELE DE EVALUARE 8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII 8
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ŞI DE GUVERNANŢĂ (ESG) 8
1.15. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE 8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII şi STANDARDE DE EVALUARE 9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI 9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR 10
2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ 10
2.2. DATE DESPRE JUDEŢUL CONSTANŢA 10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD 10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI 12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 12
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 TERENULUI 18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂŢII 19
5.1. METODA COMPARAŢIEI DIRECTE 20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ 22
5.3. TEHNICA EXTRACŢIEI 22
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE 23
CAPITOLUL VII – ANEXE 24
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE 24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI 25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT 33
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI: 35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE 36

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăţi imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108633, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 660 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează in vederea vânzării imobilului analizat.

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 proprietăţii 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 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 de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 660 mp** situat în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108633, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	**84,00 Euro/m²**	**449 Ron/m²**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului 08.10.2026 - 5,3501 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
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 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 vânzarea unei proprietăţi imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108633, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 660 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108633, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 660 mp**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 660 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 analizat era liber de sarcini conform documente puse la dispoziție.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

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 valoarea de piață.

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

Conceptul valoarea de piaţă reflectă percepţiile și 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.

Pentru aceasta s-au avut in vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

Adică am luat 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.

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 08.10.2026.

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 233/29.09.2026
- 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 documentele primite: teren intravilan- cc.

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI 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;

❖ 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 și 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 utilizării terenului conform cu cele menţionate în comandă: teren intravilan – curti constructii. Valoarea obținută a avut în vedere cele menţionate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.12. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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 intravilan cu suprafața de 660 mp.

Conform acte avute la dispoziție, terenul cu suprafața de 660 mp este parțial ocupat de construcții. Aceste construcții nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare

Situaţia juridică actuală – La data evaluării suprafața de 660 mp este proprietatea Orașului Eforie conform Extras de carte funciară pus la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi prevederi HCL 233/29.09.2026, anexată si cap. I.1.6.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD



EFORIE NORD este a doua mare statiune a litoralului romanesc. Pozitionata la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanta, pe drumul de legatura cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o statiune balneara renumita atat in tara, cat si in strainatate. Imbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca statiunea sa fie deschisa turistilor pe durata intregului an. Bazele de tratament din statiune atrag anual un numar mare de turisti romani si straini, oferindu-le tratamente moderne si cure folosind factorii naturali din zona. Fiind o statiune in continua expansiune, Eforie Nord isi schimba infatisarea de la an la an. Pe langa hotelurile si terasele cu renume din statiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregatite sa intampine nevoile turistilor.

ISTORIC



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

PLAJA

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

CAZARE SI MASA

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



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite.

Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specilisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magentoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

DISTRACTIE SI RELAXARE

In afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau in valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. In statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari in cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. In statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat in centru cat si in zona falezei. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI

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

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

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

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

Vecinătăţile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și turistic.

Avantajele zonei sunt distanţa mică faţă de zonele importante din localitate.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median-periferică vest a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la str. I.G. Duca.

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

Vecinătăţile terenului sunt: *conform acte anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servituţii sau restricţii, conform acte anexate.

Zona de amplasare a terenului este rezidentiala si turistica.

Utilităţile de care dispune amplasamentul 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 de 660 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 neregulată si are deschidere la str. I.G. Duca.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona median-periferică vest a loc. Eforie Nord, zonă rezidentială și turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona median-periferică a orașului, cu drumuri de acces amenajate. In zonă se află spații rezidențiale și turistice.
- Categoria de folosinţă: curți construcții.
- Utilităţi: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, vegetatie densa pe teren (nu se pot observa eventuale denivelări), formă geometrică neregulată, poluare scăzută.

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 lichidităților 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 Nord, 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 mediană a Loc. Eforie Nord într-o zonă rezidențială și turistică, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

Zona Metropolitană 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 Nord 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 folosinţă CC
Client şu utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistenţă în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricţii de utilizare	nu sunt
Condiţii de finanţare	numerar
Condiţii de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. I.G. Duca, nr. FN
Amplasare	Eforie Nord
Suprafaţa (mp)	suprafaţă de 660 mp
Destinaţia	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilităţi	utilitati la stradă
Acces	Accesul se realizează din str. I.G. Duca
Situaţia actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-periferică vest a localităţii 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 scăzută la vânzare pentru imobile similare. Au fost selectate din piaţă astfel de oferte şi 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.

FIŞĂ DE COLECTARE A INFORMAŢIILOR DE PIAŢĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafaţă (mp)	660	709	500	264	Vezi Anexa
Preţ/ofertă vânzare (€/mp)	-	101,55	90,00	89,02	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacţie/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	comun	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICŢII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIŢII DE FINANŢARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIŢII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIŢII DE PIAŢĂ	curente	1 lună	1 lună	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. IG Duca	Eforie Nord, zona str. Daliei	Eforie Nord, str. IG Duca, periferic	Eforie Nord, str. Călugăreni	Vezi Anexa
SUPRAFAŢĂ (mp)	660	709	500	264	Vezi Anexa
DESTINAŢIA (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
UTILITĂŢI DISPONIBILE	utilitati la limită	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d- 12,3 ml	regulată/d- 13 ml	regulată/ d- 16 ml	regulată/ d- 11 ml	Vezi Anexa

Pentru proprietăţile comparabile selectate au fost ataşate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta şi datele de contact (link şi 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 Nord 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 si adiacente se situează între cca. 80 şi 100 Euro/ mp şi este prezentată în anexă;

- preţurile de ofertare diferă de preţurile de vânzare cu cca. 5%-10%, 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 mică decât cererea; piaţa aparţine vânzătorului.

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 TERENULUI

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 de 660 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 108633, zonă pentru care dispunem de informaţii de piaţă.

Conform informații disponibile, se poate considera ***CMBU – teren pentru dezvoltare 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.

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. -7% mai mici decât preţurile ofertate.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate comun. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VÂNZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a conditilor economice actuale, terenurile oferite spre vanzare in ultima vreme si-au majorat pretul. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. IG Duca. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Daliei, amplasament inferioară/cartier nou față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord, str. IG Duca, periferic, amplasament inferioară față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord, str. Călugăreni, amplasament inferioară față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafeţele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 660. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 709 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1,0% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2,0% deoarece are suprafața de 264 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren

intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informaţiilor furnizate de către societăţiile 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. proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – proprietatea subiect are forma neregulată/ d- 12,3 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are forma regulată/d- 13 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 16 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 11 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.

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

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

Valoare de piaţă		
Valoare unitară	**84,00 Euro/m²**	**449 Ron/m²**

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 a putut fi aplicată (lipsă date de piață, AC).

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

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.

Aplicând metoda menţionată mai sus am obţinut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	84,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 660 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108633, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	**84,00 Euro/m²**	**416 Ron/m²**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului 08.10.2026 - 5,3501 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	660,00	709	500	264
preț ofertă/vânzare (€/mp)		101,55	90,00	89,02
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-7,1	-6,3	-6,2
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		94,44	83,70	82,78
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	comun	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-14,2	-12,6	-12,4
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	1 lună	1 lună
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		80,28	71,15	70,37
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, str. IG Duca	Eforie Nord, zona str. Daliei inferioară/cartier nou	Eforie Nord, str. IG Duca, periferic inferioară	Eforie Nord, str. Călugăreni inferioară
comparativ cu subiectul		10,0%	15,0%	15,0%
cuantum ajustare (%)		8,0	10,7	10,6
cuantum ajustare (€/mp)		88,3	81,8	80,9
PRET AJUSTAT €/mp				
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	660,00	709,00	500,00	264,00
Diferență suprafață		49,0	-160,0	-396,0
cuantum ajustare (€/mp)		0	1	1
cuantum ajustare (%)		0,00%	1,00%	2%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)		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 limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d- 12,3 ml	regulată/d- 13 ml	regulată/ d- 16 ml	regulată/ d- 11 ml
cuantum ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-4	-4	-4
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-5,0%	-4%	-3%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-4,01	-2,85	-2,11
PRET AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	84,00	79,00	79,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	26,2 €	27,5 €	27,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	28%	32,85%	34%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	84,00 €			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord, str. Daliei	709	72.000	101,55	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-nord/3hd90e974ed5704hdf6198530h36722i.html	septembrie 2026
2	Eforie Nord, str. IG Duca	500	45.000	90	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-vest-500mp-250543568	septembrie 2026
3	Eforie Nord, str. Călugăreni	264	23.500	89,02	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-264mp-275874163	septembrie 2026
4	Eforie Nord, str. Prl. Spiru Haret	641	38.000	59,28	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-641-mp-eforie-nord-38-000-comision-0/f3ed6ig25997704f10df46df56179i9g.html	septembrie 2026
5	Eforie Nord – Camping Sincai	513	45.657	89	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html	septembrie 2026
6	Eforie Nord, str. Daliei	700	75.000	107,14	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-700mp-251030541	septembrie 2026

Comparabila 1
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-nord/3hd90e974ed5704hdf6198530h36722i.html

Teren de vanzare in Eforie Nord

72 000 EUR
101,55 EUR/m²

Constanta, Eforie Nord · Vezi pe hartă

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





Telefon validat

Murtaza Negivetin
Vezi toate anunțurile
0752102222

Contactează vânzătorul

Nume*
Număr de telefon*
Te rugăm să completezi toate câmpurile obligatorii
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Caractere rămase: 2939
Adaugă fișier ?
Mesaj
Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Specificații

Suprafata terenului	709 m²

Descriere

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

ID anunț: 1767966530

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 185

Raportează

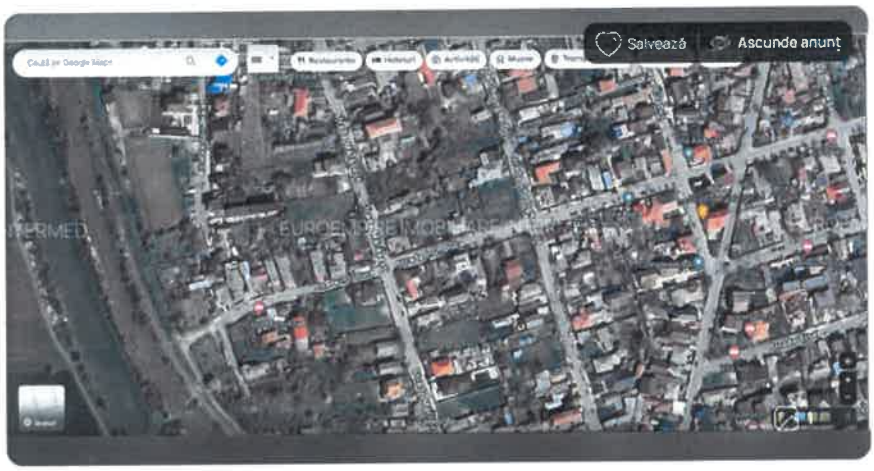
Comparabila 2
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-vest-500mp-250543568

Teren intravilan Statiune Eforie Nord

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

45.000 €
90 € / mp

Rate de la 1 025 RON/lună simulează credit



Adrian Dulce
Agent imobiliar
EUROEMPIRE IMOBILIARE INTERMED PRO

0752194794
0722911970

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sup. teren: 500 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

De vanzare teren intravilan in Statiunea Eforie Nord avand o suprafata de 500mp si se poate da pana la 800mp cu deschidere de 16ml la strada asfaltata avand toate utilitatile.Pretul de vanzare este de 90 euro/mp iar pentru mai multe detali contactati agentul mobiliar Adrian la nr. 0752194794 Apelează acum

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X2M603358 250543568

Actualizat în: 24 August 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	16 m	Nr. fronturi stradale:	1
Modalitate de plată:	Cash sau Credit		

Utilități

Destinație

Rezidențial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Comision

3%

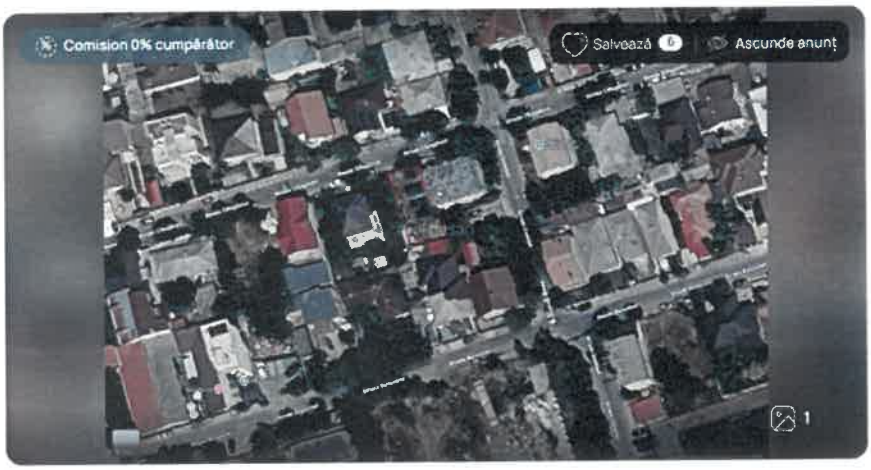
Comparabila 3
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-264mp-275874163

De vinzare teren intravilan 264mp, situat in Eforie-Nord

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

23.500 €
89.02 €/mp

Rate de la 535 RON/lună simulează credit



e erol hasan
Proprietar

+16047870745
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sup. teren: 264 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

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

Detalii teren

ID anunț: XV10037FA 275874163

Actualizat în: 17 August 2026

Tip tranzacție:	De vânzare de către proprietar persoană fizică	Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	11 m		

Utilități

Utilități	Comision
Utilități în zonă	0%

Alte oferte:

4.
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-641-mp-eforie-nord-38-000-comision-0/f3ed6ig25997704f10df46df56179i9g.html

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

38 000 EUR
59,28 EUR/m²

Constanta, Eforie Nord · Vezi pe hartă

Valabil din 8/26/2026 10.38.15 AM







Valentin Mardare
Vezi toate anunțurile
0770756397

Contactează vânzătorul

Nume*
Număr de telefon*
Te rugăm să completezi toate câmpurile obligatorii
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Caractere rămase: 2939
Adaugă fișier ?
Mesaj
Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	641 m²
Numar fronturi	1
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

Descriere

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

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

Utilități disponibile: apă, energie electrică și gaze.

Preț: 38.000 €
Comision cumpărător: 0%

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

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

Valentin Mardare
0770 756 397

ID anunț: 1787730052

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 23

Raportează

5.
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-mare-in-eforie-nord/7b006c7579606550.html

Teren de vanzare la mare in Eforie Nord

89 EUR negociabil
0,17 EUR/m²

Constanta, Eforie Nord · Vezi pe hartă

Valabil din 6/17/2026 7:56:15 PM





Telefon validat

Petre

Vezi toate anunțurile

0722784513

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	513 m²
Cod de identificare	906
Destinatie	Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	De pamant
Alte caracteristici	Oportunitati de investitie

Descriere

Vand teren la mare in Eforie Nord, suprafata de 513 mp, front stradal 18 m, intravilan, in proximitatea Lacului Techirghiol (la cca 100 m distanta de lac, in incinta fostului Camping Sincai), intabulat, liber de sarcini, construibil, cu toate taxele si impozitele platite la zi, unic proprietar.
Certificat Urbanism emis recent, incadrat in Zona IIA conform PUG Eforie, utilizari admise locuinte cu regim inaltime de maxim 4 (patru) niveluri P+3E, turism, alimentatie publica, comert sau agrement.
Pret vinzare 46,000 Eur (89.67 Eur mp) negociabil. Numai oferte serioase

Tel:

ID anunț: 18821967

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 1491

Raportează

6.
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-700mp-251030541

Teren 700mp Eforie Nord

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

75.000 €
10714 € / mp

Rate de la 1.708 RON/lună simulează credit



Partener Imobiliare.ro Finance

Marian Constantin
Director
4.60 (8 review-uri)
IMPACT 2000 SRL

0767142000
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sup. teren: 700 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

Agentia Imobiliara Impact 2000

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

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

Pentru alte relatii si informatii va rog sunati la tel: 0767142000 Apelează acum

Detalii teren

ID anunț: XDPH0302E 251030541 Actualizat în: 01 Aprilie 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan

Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Utilități	Comision
Utilități în zonă	2%

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT






Strada I.G. Duca
Strada Măgheranu
Google Maps

7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:












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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 233 din 29.09.2026
privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. FN, in suprafață de 660 mp

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie nr. 25505 / 22.09.2026;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat nr. 25505 / 22.09.2026;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numarul de inventar 5080 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 16/30.01.2026 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 164803/25.06.2026 pentru acest imobil;
- terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Nord

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

HOTĂRĂȘTE

Art. l. (1) Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca nr. FN, in suprafață de 660 mp, identificat cu I.E. 108633.

(2) Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 164803/25.06.2026 emis de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108633 rezulta ca:
- nu sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil teren
- terenul este împrejmuit;
- pe teren se afla o anexa cu suprafață construita la sol de 16,90 mp avand situatia juridica: fara acte.

Art. 2. Arhitectul Sef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina in Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil si il va transmite S.A.D.P.P.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi transmisa autorităților si persoanelor interesate de către secretarul general al orașului Eforie.

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

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
CEALERA MARIUS

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ANCPI

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

Cod verificare
1002166155555

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **108633**, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Nord, Str. Ion Gheorghe Duca, Nr. fn

Nr.cerere	233732
Ziua	06
Luna	10
Anul	2026

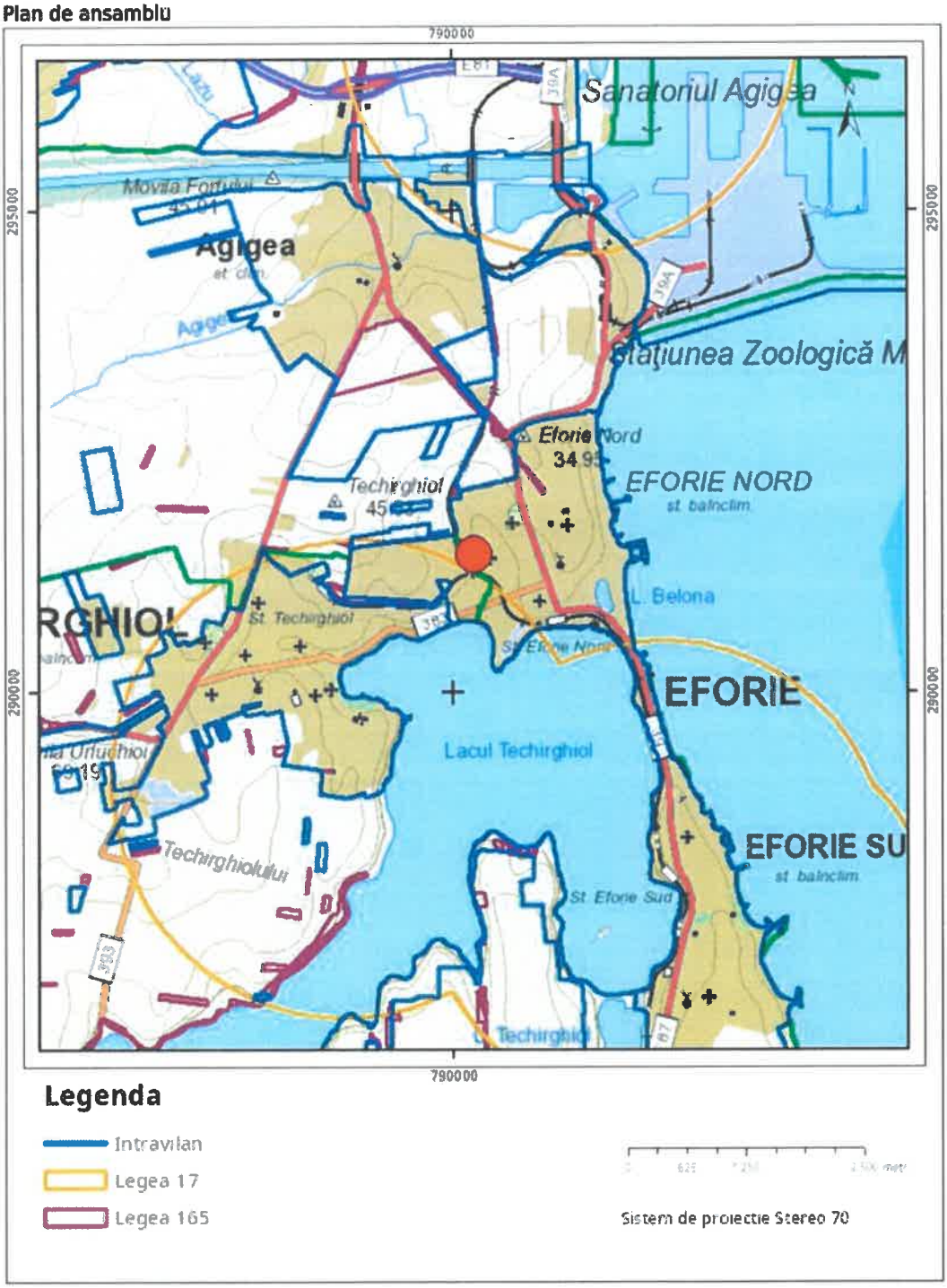
Teren: 660 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 660mp

Plan detaliu



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

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 02-07-2026
Data și ora generării: 06-10-2026 09:45

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

Nr. cerere 233728
Ziua 06
Luna 10
Anul 2026
Cod verificare 100216615473

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108633 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Ion Gheorghe Duca, Nr. fn

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	108633	660	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit conform PAD (Imobilul este imprejmuit pe toate laturile cu gard de plasa.)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
164803 / 25/06/2026		
Act Administrativ nr. 16, din 30/01/2026 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 12973, din 20/05/2026 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 12973, din 20/05/2026 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) ORAŞ EFORIE	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Extrase pentru informare puteţi lua la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 108633 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108633	660	Imobil imprejmuit conform PAD (Imobilul este imprejmuit pe toate laturile cu gard de plasa.)

* 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	curti constructii	DA	660	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108633-C1	constructii anexa	16,9	Fara acte	S. construita la sol:16.9 mp; S. construita desfasurata:16.9 mp; Anexa

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	35.413
2	3	17.197
3	4	12.302
4	5	10.045

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

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	10.228
6	7	14.039
7	8	7.187
8	9	5.773
9	10	11.667
10	1	9.258

**** 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 active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2026, 09:44

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

Incheiere Nr. 164803 / 25-06-2026

10021666444

ANCPI

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

Dosarul nr. 164803 / 25-06-2026

INCHEIERE Nr. 164803

Registrator: VIOREL OLTEANU
Asistent: ANASTASIA DIACONU

Asupra cererii introduse de CIUREA ANDRA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.16/30-01-2026 emis de PRIMARIA EFORIE;
-Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de PRIMARIA EFORIE;
-Act Administrativ nr.12973/20-05-2026 emis de PRIMARIA EFORIE;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 108633
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAŞ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108633 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părţilor:
ORAŞ EFORIE
CIUREA ANDRA

***) 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,
09-07-2026	VIOREL OLTEANU	ANASTASIA DIACONU

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

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

ANCPI

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

Nr. cerere	164803
Ziua	25
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108633 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Ion Gheorghe Duca, Nr. fn

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108633	660	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit conform PAD (imobilul este imprejmuit pe toate laturile cu gard de plasa.)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
164803 / 25/06/2026	
Act Administrativ nr. 16, din 30/01/2026 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 12973, din 20/05/2026 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 12973, din 20/05/2026 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **ORAȘ EFORIE**	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Carte Funciară Nr. 108633 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

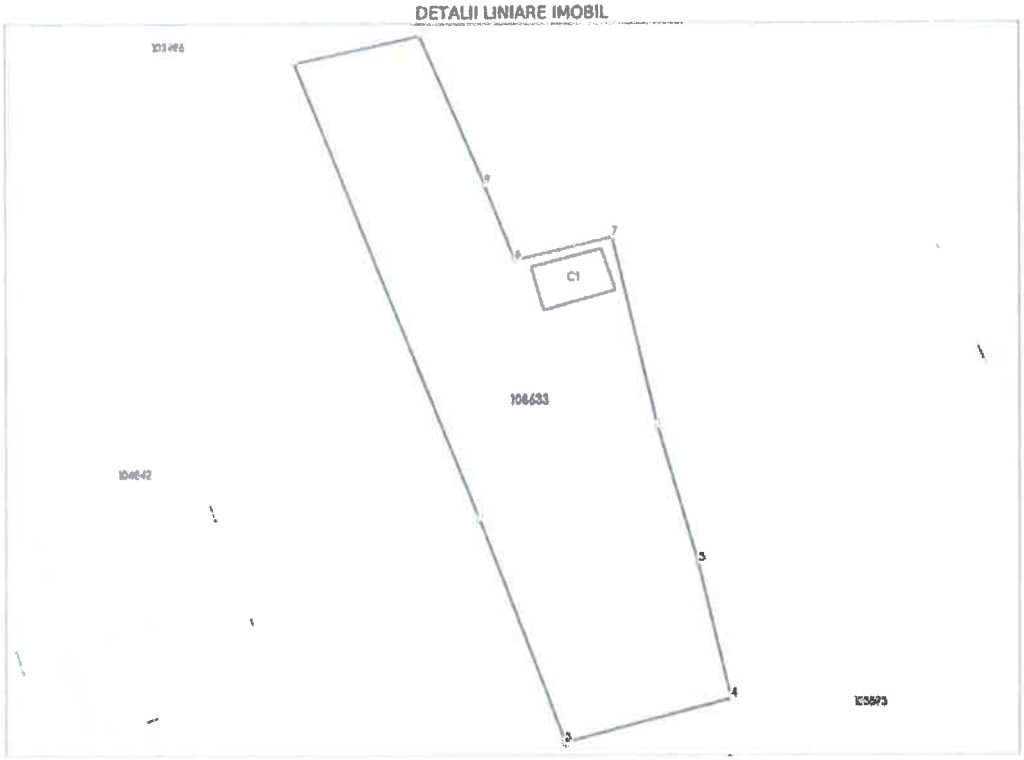
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108633	660	Imobil imprejmuit conform PAD (Imobilul este imprejmuit pe toate laturile cu gard de plasa.)

* 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	curti constructii	DA	660	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108633-C1	constructii anexa	16,9	Fara acte	S. construita la sol:16.9 mp; S. construita desfasurata:16.9 mp; Anexa

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.413
2	3	17.197
3	4	12.302
4	5	10.045

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

pentru informare on-line la adresa ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 108633 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	10.228
6	7	14.039
7	8	7.187
8	9	5.773
9	10	11.667
10	1	9.258

** 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 prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
07-07-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANASTASIA DIACONU
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

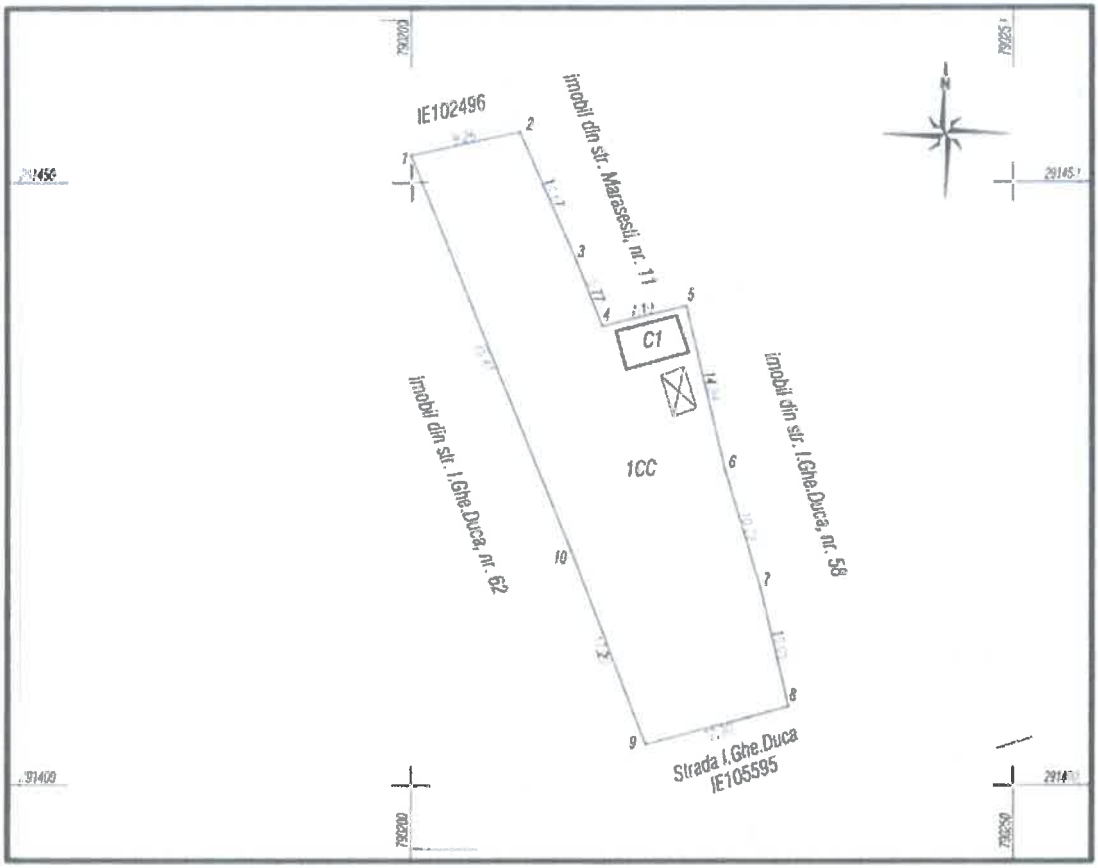
Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului mp	Adresa imobilului
	660	Oras Eforie Nord, str. Ion Gheorghe Duca, F.N.
Cartea Funciara nr.		Unitatea administrativ teritoriala (U.A.T.)
		EFORIE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	660	Imobilul este imprejmuit pe toate laturile cu gard de plasa.
TOTAL		660	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	16.9	Anexa; Su. rafata construita desfasurata = 16.9 mp
TOTAL		16.9	

Suprafata totala masurata a imobilului =660 mp
Suprafata din acte =660 mp

Executant: STEREOCAD STUDIO S.R.L. | RO-B-J 3216/29.05.2025 | CLASA III
Ciurea Andra | RO-B-F 1991/15.06.2017 | Categoria A
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Data 25.06.2026

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Data .....

ANCPI

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

Nr.cerere	164803
Ziua	25
Luna	06
Anul	2026

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 108633 / UAT Eforie

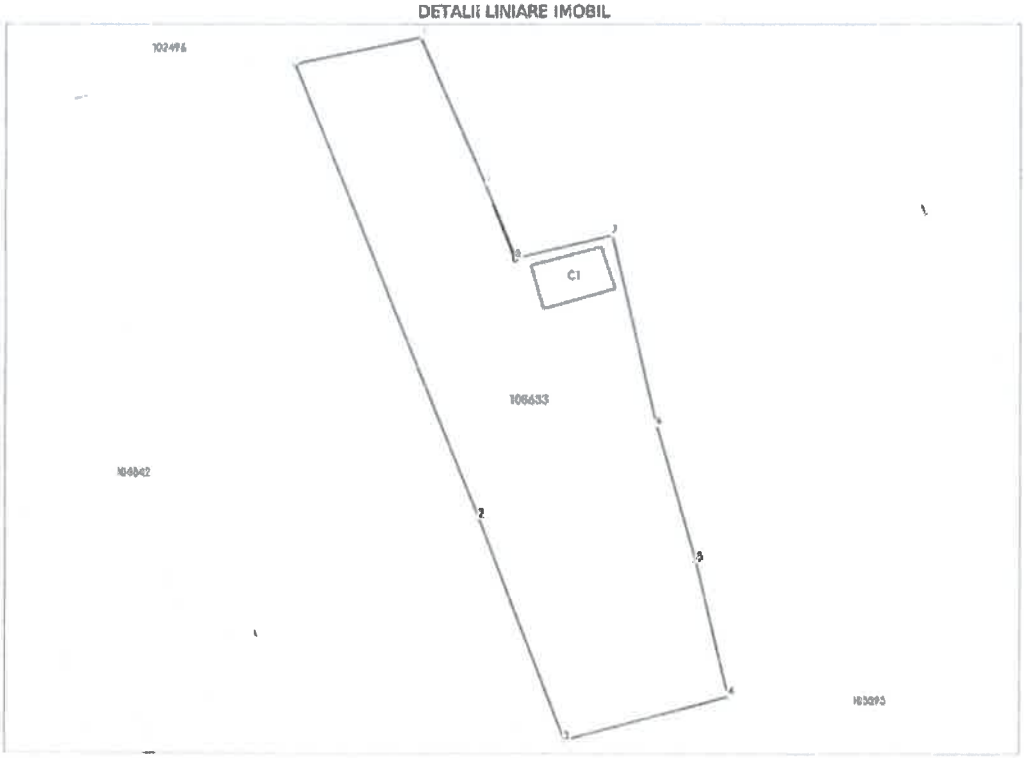
TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Ion Gheorghe Duca, Nr. fn

Comuna/Oraş/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
108633	660	Imobil imprejmuit conform PAD (Imobilul este imprejmuit pe toate laturile cu gard de plasa.)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108633 / UAT Eforie

Incadrare in zonă
scara 1:500



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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108633 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	660			
	TOTAL:		660			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108633-C1	constructii anexa	16,9	Fara acte	Anexa

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
1	2	35.413
2	3	17.197
3	4	12.302
4	5	10.045
5	6	10.228
6	7	14.039
7	8	7.187
8	9	5.773
9	10	11.667
10	1	9.258

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 02-07-2026
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

FLORENTINA-AURORA IVAN

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

Referat de admitere, cerere nr. 164803 / 25-06-2026

ANCPI

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

Nr.cerere	164803
Ziua	25
Luna	06
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE
(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei CIUREA Andra
Domiciliul jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Str Oltenlei, Nr. 13

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **164803** din data **25-06-2026**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepţia documentaţiei cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentaţia depusă spre recepţie, s-a constatat că identificarea şi localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare şi in consecinţă, imobilele au fost inregistrate provizoriu in evidenţa OCPI CONSTANTA cu numerele cadastrale:

1) **108633**, Loc. Eforie Nord, Str ION GHEORGHE DUCA, Nr. fn, Jud. Constanta, UAT Eforie, , in suprafaţă măsurată de 660 mp şi suprafaţă din acte 660 mp
imobilele au fost inregistrate in planul cadastral intreţinut de OCPI.

MENŢIUNI:
Vă rugăm să ataşaţi acest document la cererea care va fi depusă pentru inscrierea imobilelor in Cartea Funciară.

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 02-07-2026.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
FLORENTINA-AURORA IVAN

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

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

ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMAR

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu-2 ex