



**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

**PROIECT DE HOTARARE**

privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) pentru terenul aferent locuinței situată în Eforie Sud, str. Sportului, nr. 7, deținută de către Vanu Gheorghe și a vânzării acestuia

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Având în vedere:

- H.C.L. nr. 41/28.02.2022;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4);
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Înaltei Curți de Casare și Justiție nr. 3/2017;
- art.354, 355 și 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4413;
- Extrasele de CF pentru informare emise de OCPI Constanța pentru CF nr. 100658, 100658-C1 și 100658-C2 la cererea nr. 164540/22.09.2023.

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

**PROPUNE SPRE APROBARE**

**Art. 1.** Se aproba Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) pentru terenul aferent locuinței situată în Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 4A, actual str. Sportului, nr. 7, deținută de către Vanu Gheorghe.

**Art. 2.** Se aproba prețul de vânzare de 176 euro/mp ( fara T.V.A.) pentru terenul în suprafața de 300mp aferent locuinței proprietatea numitului Vanu Gheorghe, situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr.4A, actual str. Sportului, nr. 7, identificat cu IE 100658.

**Art. 3.** Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) ce stabilește prețul de vânzare al terenului aferent locuinței face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Se aproba vânzarea directă a terenului specificat la art. 2 - beneficiar Vanu Gheorghe.

**Art. 5.** Prevederile prezentei hotărâri se completează cu prevederile H.C.L. nr. 41/28.02.2022.

**Art. 6.** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Orasului.

**Art. 7.** Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,  
SERBAN Robert-Nicolae

DIRECȚIA A.D.P.P.  
DIRECTOR EXECUTIV,  
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.  
septembrie 2023



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

**REFERAT DE APROBARE**

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL,  
inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4)  
pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Sportului, nr. 7,  
detinuta de catre Vanu Gheorghe si a vanzarii acestuia

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 41/28.02.2022;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4);
- Legea nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4413;
- Extrasele de CF pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 100658, 100658-C1 si 100658-C2 la cererea nr. 164540/22.09.2023.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 4A, actual Str. Sportului, nr.7, detinuta de catre Vanu Gheorghe;
- aprobarea pretului de vanzare de 176 euro/mp ( fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 300mp aferent locuintei proprietatea numitului Vanu Gheorghe, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 4A, actual str. Sportului, nr. 7, identificat cu IE 100658;
- Raportul de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei - beneficiar Vanu Gheorghe.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbateri si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Sportului, nr. 7, detinuta de catre Vanu Gheorghe si a vanzarii acestuia.

PRIMAR,  
SERBAN Robert-Nicolae

DIRECTIA A.D.P.P.  
DIRECTOR EXECUTIV,  
MANEA Daniel

Red I.S.M./ 2 ex.  
septembrie 2023



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**  
**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIEI DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT**

**RAPORT**

Referitor P.H. privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) pentru terenul aferent locuinței situată în Eforie Sud, str. Sportului, nr. 7, detinută de către Vanu Gheorghe și a vânzării acestuia

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- H.C.L. nr. H.C.L. nr. 41/28.02.2022;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4);
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;

**Articolul 37**

*In situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege.*

- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;

**Articolul I**

*Articolul 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 259 din 20 decembrie 1991, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:*

*Articolul 6 (1) Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Articolul II*

*La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă:*

....

*b) articolele 17, 18 și 19 din Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 54 din 31 martie 1992, cu modificările și completările ulterioare.*

- Decizia Înaltei Curți de Casție și Justiție nr. 3/2017;

*În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.*

- art.354, 355 și 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

**Articolul 354**

*Domeniul privat*



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

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

**Articolul 355**

*Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale*

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de [Legea nr. 287/2009, republicată](#), cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

**Articolul 363**

*Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la [art. 334-346](#), cu respectarea principiilor prevăzute la [art. 311](#), cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4413 unde este inventariat in domeniul privat terenul aferent locuintei;

- Extrasele de CF pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 100658, 100658-C1 si 100658-C2 la cererea nr. 164540/22.09.2023, pentru imobilul teren proprietatea Orasului Eforie si constructii proprietate Vanu Gheorghe.

Se propune:

-aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 4A, actual str. Sportului, nr. 7, detinuta de catre Vanu Gheorghe;

-aprobarea pretului de vanzare de 176 euro/mp ( fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 300mp aferent locuintei proprietatea numitului Vanu Gheorghe, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 4A, actual str. Sportului, nr. 7, identificat cu IE 100658;

-Raportul de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 ( nr. crt. 4) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei - beneficiar Vanu Gheorghe.

Propunem ca PH sa fie analizat si modificat sau corectat de catre celelalte compartimente in functie de atributiile si datele pe care acestea le au conform ROF, ROI .

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

PH -ul nu poate sa fie analizat fara rapoartele de specialitate ale celorlalte compartimente (S.J.C.A.A.S., D.E., Arhitect Sef ).

Director Executiv,

Manea Daniel

Red. I.S.M./2ex.  
septembrie 2023





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

---

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

*La proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 4) pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Sportului, nr. 7, detinuta de catre Vanu Gheorghe si a vanzarii acestuia*

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Totodata, se pot plica prevederile art. 364 alin. 1 , Cod Administrativ, potrivit cu care, *constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor*, doar in cazul in care acestia isi dovedesc cu inscrisuri calitatea de *"constructori de buna credinta"*.

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Orașului Eforie.

Se învederează totuși Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



Ph 277/28.09.2023

**Raport de specialitate**  
privind aprobarea Raportului de evaluare pentru terenul afferent locuintei situata in  
Eforie Sud, str. Vlad Tepes către Vanu Gheorghe si a vanzarii acestuia  
*actual str. Sportului, nr. 7*

Din evidentele fiscale pe care le detinem numarul de inventar 4413  
cu suprafata de 300 mp are valoare de inventar 141046.50 lei, respectiv 28500 euro,  
95 euro/mp.

Proiectul de hotarare propune pretul de pornire de 176 euro/mp fara tva,  
raportul de evaluare aprobat indicand o valoare de piata de 176 euro/mp fara tva.

Conform prevederilor Codului administrativ aprobat prin O.G. nr. 57/2019  
pretul minim de vanzare va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat  
prin raportul de evaluare si valoarea de inventar a imobilului.

Fata de cele mentionate va rugam sa analizati si sa hotarati.

Director executiv  
Oprea Alina Elena

Intocmit  
Marin Maria Alina



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100658 Eforie

Nr. cerere	164540
Ziua	22
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100157995194	



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10418  
Nr. cadastral vechi:1422/s

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Sportului, Nr. 7, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100658		300	teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 100658-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 100658-C2; Imobil imprejmuit cu gard de lemn intre pct. 9-10-11-1-2 si 5-6; delimitat de zidurile constructiilor intre pct. 2-3-4-5 si partial intre pct. 8-9; neimprejmuit intre pct. 6-7-8)

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12104 / 07/03/2007 Adresa nr. 1164, din 29/01/2007 emisa de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL EFORIE	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

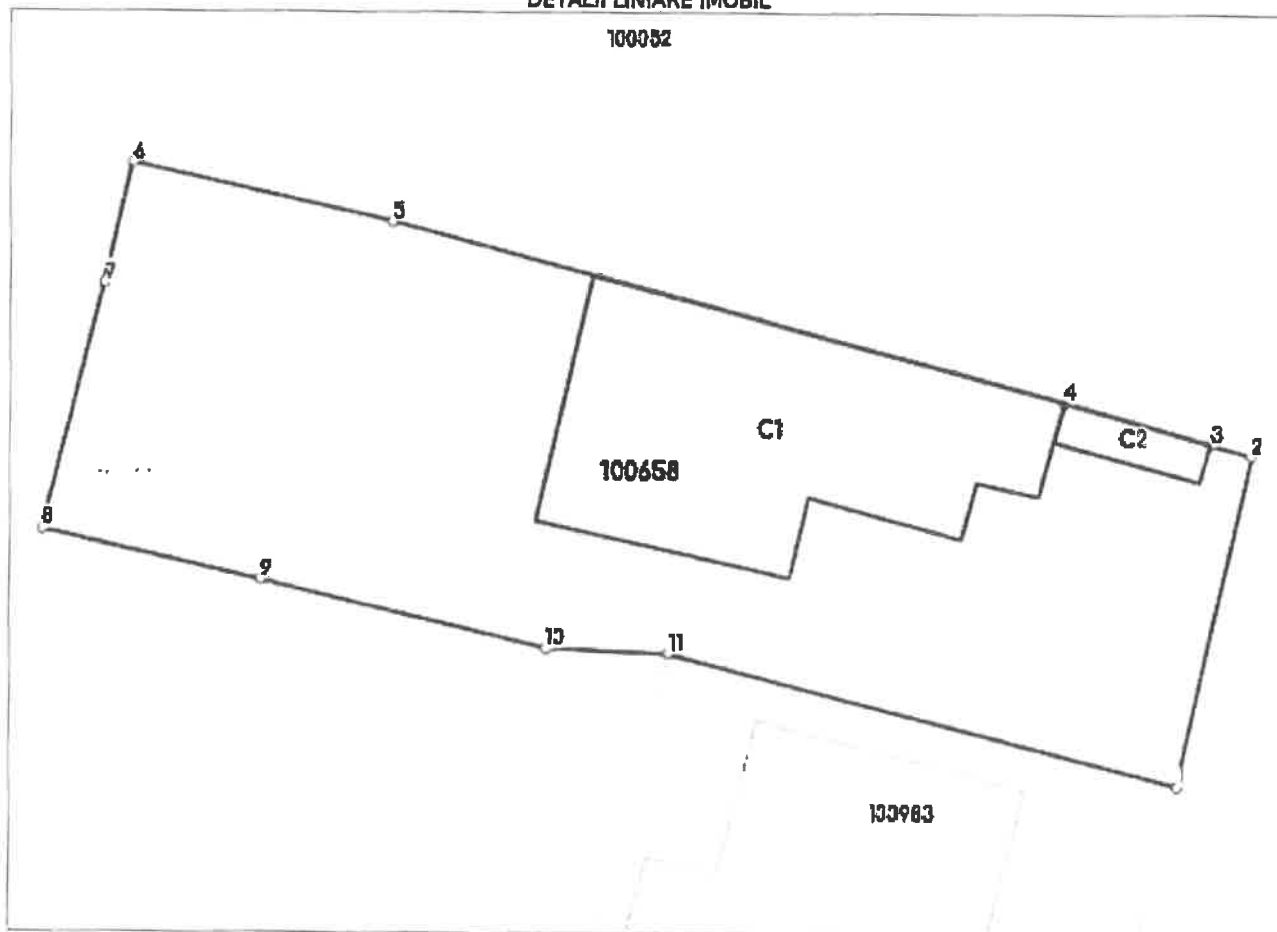
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100658	300	Imobil împrejmuit cu gard de lemn între pct. 9-10-11-1-2 și 5-6; delimitat de zidurie construcțiilor între pct. 2-3-4-5 și parțial între pct. 8-9; nelmprejmuit între pct. 6-7-8)

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.108
2	3	1.101
3	4	4.12
4	5	18.63
5	6	7.147
6	7	3.346



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	6.79
8	9	6.024
9	10	7.911
10	11	3.241
11	1	14.088

\*\* 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Card (POS ANCP) nr.2021022647/22-09-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
22-09-2023

Data eliberării,  
/ /

22 SEP 2023

Asistent Registrator,  
CRISTIAN STELIAN ZISU

(parafa și semnătura)

Referent,

Stampa notarială: CALINESCU ALBISTARU  
 (parafa și semnătura)



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

Dosarul nr. 164540 / 22-09-2023

### **INCHEIERE Nr. 164540**

**Registrator: MADALINA IONESCU**  
**Asistent registrator: CRISTIAN STELIAN ZISU**

Asupra cererii introduse de VANU GHEORGHE privind Notare in cartea funciara, in baza:  
-Act Notarial nr.1367/17-07-2023 emis de BNP PIELE CRISTINA FLORENTINA;

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 75 lei, cu documentul de plata:

-Card (POS ANCPI) nr.2021022647/22-09-2023 in suma de 75 pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator

### **DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 100658-C1, Inscris in cartea funciara 100658-C1 UAT Eforie avand proprietarii: VANU GHEORGHE, VANU NELIA in cota de 1/1 de sub B.5;
- imobilul cu nr. cadastral 100658-C2, Inscris in cartea funciara 100658-C2 UAT Eforie avand proprietarii: VANU GHEORGHE, VANU NELIA in cota de 1/1 de sub B.5;
- Imobilul cu nr. cadastral 100658, inscris in cartea funciara 100658 UAT Eforie avand proprietarii: ORASUL EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se radiaza de sub C.3 respectiv dreptul de folosinta inscris in favoarea lui VANU GHEORGHE si VANU NELIA asupra A.1 sub C.4 din cartea funciara 100658 UAT Eforie;
- Se radiaza de sub B.6 respectiv dreptul de folosinta inscris in favoarea lui VANU GHEORGHE si VANU NELIA asupra A1.2 sub B.8 din cartea funciara 100658-C2 UAT Eforie;
- Se radiaza de sub B.6 respectiv dreptul de folosinta inscris in favoarea lui VANU GHEORGHE si VANU NELIA asupra A1.1 sub B.8 din cartea funciara 100658-C1 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

VANU GHEORGHE  
ORAS EFORIE

**\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef**

Data soluționării,

22-09-2023

Registrator,

MADALINA IONESCU

Asistent Registrator,

CRISTIAN STELIAN ZISU

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

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




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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100658-C1 Eforie

Nr. cerere	164540
Ziua	22
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100157995194	



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:10420  
Nr. cadastral vechi:1422-C1

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referința
A1	100658-C1	Loc. Eforie Sud, Str Sportului, Nr. 7, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:69 mp; C1-LOCUINTA

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
90559 / 16/06/2021 Act Notarial nr. 327, din 15/06/2021 emis de Radu Sabina; B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VANU GHEORGHE 2) VANU NELIA	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	100658-C1	construcții de locuințe	69	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:69 mp; C1-LOCUINTA

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

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

S-a achitat tariful de 75 RON, -Card (POS ANCP) nr. 2021022647/22-09-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
22-09-2023

Data eliberării,  
/ /

\_\_\_\_\_

1.1 SEP 2023

Asistent Registrator,  
CRISTIAN STELIAN ZISU

(parașă și semnătura)

Asistent Registrator,

(parașă și semnătura)






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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100658-C2 Eforle

Nr. cerere	164540
Ziua	22
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100157995194	



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Construcții

Nr. CF vechi:10420  
Nr. cadastral vechi:1422-C2

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	100658-C2	Loc. Eforie Sud, Str Sporturilor, Nr. 7, Județ Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; C2-ANEXA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
90559 / 16/06/2021 Act Notarial nr. 327, din 15/06/2021 emis de Radu Sabina;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) VANU GHEORGHE 2) VANU NELIA	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1	100658-C2	construcții anexa	4	Cu acte în CF proprie	S. construita la sol:4 mp; C2-ANEXA

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

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

S-a achitat tariful de 75 RON, -Card (POS ANCP) nr.2021022647/22-09-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
22-09-2023

Data eliberării,  
22 SEP 2023

Asistent Registrator,  
CRISTIAN STELIAN ZISU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



JUDEȚUL CONSTANȚA  
Primăria Orașului EFORIE  
INTRARE Nr. 14006  
IEȘIRE 2023  
Ziua 26 Luna 05 Anul 2023

## PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, \_\_\_ / \_\_\_ / 2023

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL și adresa 7113/28.03.2023
1	S15.01.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, lot 984 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	181 mp	Propunere vânzare directă	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 265/28.10.2021, HCL 146/30.06.2022
2	S02.03.01.23	construcții	Eforie Sud, jud. Constanța, str. Negru Vodă nr. 56, lot 1, CP 905360	Locuință Su -88 mp	Propunere vânzare L112	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 52/31.03.2021 HCL 265/28.10.2021
3	S02.05.01.23	construcții	Eforie Sud, jud. Constanța, str. Negru Vodă nr. 56, CP 905360	Locuință Su -93,3 mp și anexa	Propunere vânzare L112	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 39/28.02.2022
4	S04.02.01.23	teren intravilan	Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 4A, identificat cu I.E. 100658, CP 905360	300 mp	Propunere vânzare directă	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 41/28.02.2022
5	S04.03.01.23	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 56E-56F, identificat cu I.E. 107638,	249 mp	Propunere vânzare directă	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 39/28.02.2022
6	S09.01.23	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 1, identificat cu IE 105752, CP 905360	80 mp	Propunere vânzare teren aferent locuință L112	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 272/26.11.2021, HCL 252/30.10.2014
		teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 6- alee acces, identificat cu IE 105757, CP 905360	65 mp (21,67 mp cotă indiviză)		
		teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360	136 mp (suprafețe indivize 37,38 mp, 20,28 mp, 11,91 mp)		

Obs.: Prezentul proces verbal circulă fără factură, reprezentând o înlocuire a rapoartelor nr. S15.01.22, S02.03.23, S02.05.23, S04.02.23, S04.03.23, S02.01.23 și S02.02.23 predate anterior.



GECO M.E.C. 2003 S.R.L.

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

GECO MEC 2003 S.R.L



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S04.02.01.23 / 25.05.2023

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 300 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. VLAD ȚEPEȘ, NR. 4A, IDENTIFICAT CU I.E. 100658, CP 905360

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

**HCL 41/28.02.2022**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	<b>Nr. 12167 – valabilă 2023</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024</b>
<b>Adresa societății de evaluare</b>	<b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b> <b>Telefon: 0341 / 426.947</b> <b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b> <b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b>

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

**CUPRINS**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII</b> .....	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ.....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII.....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE.....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate.....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>8</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD.....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	10
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b> .....	<b>11</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	11
Pasul 3 – Analiza cererii.....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	13
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață.....	14
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU</b> .....	<b>15</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	15
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII</b> .....	<b>16</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	19
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	19
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE</b> .....	<b>20</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE</b> .....	<b>21</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	21
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	22
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT.....	32
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	34
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	36





## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Vlad Țepeș, nr. 4A, identificat cu I.E. 100658, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 300 mp, aferent unei locuințe.**

**Tipul valorii** adecvate scopului este **valoarea echitabilă.**

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea vânzării directe a imobilului analizat.

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 300 mp, aferent unei locuințe**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Vlad Țepeș, nr. 4A, identificat cu I.E. 100658, CP 905360, este:

<b>Valoare echitabilă</b>		
Valoare unitară	<b>176 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>865 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>52.800 Euro</b>	<b>259.549 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 09.03.2023 – 4,9157 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2023, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea directă a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Vlad Țepeș, nr. 4A, identificat cu I.E. 100658, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 300 mp, aferent unei locuințe.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Vlad Țepeș, nr. 4A, identificat cu I.E. 100658, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 300 mp, aferent unei locuințe.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 300 mp, aferent unei locuințe**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 50) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

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

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

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

- a. determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și
- b. determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

## 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE


**Data întocmirii raportului de evaluare:** 25.05.2023.

**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 09.03.2023.

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

**Cursul de schimb B.N.R.** valabil la data de 09.03.2023: 1 Euro = 4,9157 lei

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

Simbol	Denumire	08.03.2023	
EUR	 Euro	4.9157	-0.0052

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

### 1.8.1. Surse de informații generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.
- SEV - Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR.

### 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 41/28.02.2022 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului în suprafață de 300 mp aferent locuinței din Eforie Sud, Str. Vlad Țepeș, nr. 4A;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 90559/16.06.2021, BCPI Constanța;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Contract de vânzare cu Încheiere de autentificare nr. 327/15.06.2021, BIN Radu Sabina.

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

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

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

❖ Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 intră în vigoare la data de 31.12.2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 1198/17.12.2021.

❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR.

## 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; Se presupune că terenul este în domeniul privat al



orașului. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

### 1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

### 1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.

- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.

- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR  
Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.



## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 300 mp, aferent unei locuințe.**

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

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 SUD

EFORIE SUD este o stațiune estivală de mici dimensiuni, poziționată în sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanta, între Eforie Nord și Tuzla. Incadrată de Marea Neagră și Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o stațiune liniștită, cu mult spațiu verde, unde factorii naturali din zona, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

#### ISTORIC

Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leaga de anul 1894, atunci când în zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființa stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale, stațiunea cunoaște o dezvoltare pronunțată și își schimbă numele din Movila-Techirghiol în Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în 1933 stațiunea Eforie aparține de localitatea Techirghiol.



### PLAJA

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



### CAZARE SI MASA

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

### BAZELE DE TRATAMENT

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



### DISTRACTIE SI RELAXARE

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

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată semicentrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, în apropierea falezii.

**Accesul:** se realizează din str. Vlad Țepeș.

Pe Str. Vlad Țepeș traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

**În zonă sunt amplasate:** spații rezidențiale, administrative precum și comerciale/turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial/administrativ.

**Avantajele zonei** sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității și față de faleză.

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona semicentrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Vlad Țepeș. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială / comercială turistică și administrativă.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare, rețea gaz natural.

Pe amplasament se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 300 mp, aferent unei locuințe.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la str. Vlad Țepeș.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană semicentrală a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială/comercială, turistică și administrativă.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona semicentrală a ors. Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale, administrative și locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare scăzută (trafic auto).

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2023.

## 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.



## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

### **Pasul 1 – Analiza productivității proprietății**

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona semicentrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială/turistica și administrativă, cu un ambient civilizată, în apropierea falezei.

### **Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice**

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

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

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

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

### Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	vânzare directă
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Str Vlad Țepeș
<b>Amplasare</b>	Eforie Sud
<b>Suprafața (mp)</b>	300 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilitati la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din str. Vlad Țepeș
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Sud
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG/RLU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită



perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. <b>Planificarea</b> - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății 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 transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. <b>Colectarea</b> - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. <b>Diseminarea</b> - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	300	600	543	380	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	166,5	195	184	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIȘ	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	7 luni	2 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES - Str Vlad Țepeș, nr. 4A	ES - str. Dr Cantacuzino	ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m	ES - str. Transilvaniei, la 270 m de mare	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	300	600	543	380	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată; 9 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d-14,4 ml	regulată/ d- 20 ml x 20 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

## Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.cauta-imobiliare.ro](http://www.cauta-imobiliare.ro), [olx.ro](http://olx.ro), [lajumate.ro](http://lajumate.ro), [homezz.ro](http://homezz.ro)

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 100 și 195 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 10%-20%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

## **Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 300 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Vlad Țepeș, nr. 4A, identificat cu I.E. 100658, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren aferent locuință**.

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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



### ➤ **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

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

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

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

*Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicata în metoda parcelării și dezvoltării).*

## **5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

Metoda prin comparația vânzărilor este o metodă comparativă a valorii care ia în considerare vânzări similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o valoare prin procese de comparare.

Astfel proprietatea evaluată este comparată cu tranzacții/oferte de proprietăți similare. Au fost identificate date cu privire la oferte/vânzări cu proprietăți similare care cuprind atât construcția cât și terenul aferent.

Sursele acestor informații provin din informații publice și din discuții cu părți participante la tranzacții (agenții imobiliare).

### **Metodologie**

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

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, s-a apelat la informațiile provenite din ofertele și tranzacțiile de proprietăți similare celui de evaluat.

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele

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

**Expliciteaza ajustărilor:**

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -15% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 3% deoarece este ofertată acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 2 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES - Str Vlad Țepeș, nr. 4A. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în ES - str. Dr Cantacuzino, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 10% deoarece este localizată în ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m de mare, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 20% deoarece este localizată în ES - str. Transilvaniei, la 270 m de mare, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 300. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1,5% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1,2% deoarece are suprafața de 543 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,4% deoarece are suprafața de 380 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/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, 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 similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată; 9 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/ d-14,4 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml x 20 ml.

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

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

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

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	176 Euro/m <sup>2</sup>	865 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	52.800 Euro	259.549 RON

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

## 5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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

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



## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	176,00 Euro/mp	52.800 Euro

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

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

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

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

**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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 300 mp, aferent unei locuințe**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Vlad Țepeș, nr. 4A, identificat cu I.E. 100658, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	176 Euro/m <sup>2</sup>	865 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	52.800 Euro	259.549 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului – 09.03.2023 – 4,9157 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

**Obs.**

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

## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	300,00	600	543	380
<b>preț ofertă/vânzare (€/mp)</b>		166,50	195,00	184,00
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-25,0	-29,3	-27,6
<b>PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)</b>		141,53	165,75	156,40
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		141,53	165,75	156,40
<b>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>	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
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		141,53	165,75	156,40
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		141,53	165,75	156,40
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		141,53	165,75	156,40
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>	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
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		141,53	165,75	156,40
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>	curente	7 luni	2 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)		3,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		4,2	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		145,77	165,75	156,40
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>	ES - Str Vlad Țepeș, nr. 4A	ES - str. Dr Cantacuzino	ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m de mare	ES - str. Transilvaniei, la 270 m de mare
comparativ cu subiectul		mai puțin bun	mai puțin bun	mai puțin bun
cuantum ajustare (%)		10,0%	10,0%	20,0%
cuantum ajustare (€/mp)		14,6	16,6	31,3
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp</b>		160,3	182,3	187,7
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	300,00	600,00	543,00	380,00
Diferență suprafață		300,0	243,0	80,0
cuantum ajustare (€/mp)		2,2	2,0	0,6
cuantum ajustare (%)		2%	1%	0%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>	intravilan rezidențial-comercial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>10. AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>11. ACCES</b>	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>	regulată; 9 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d-14,4 ml	regulată/ d- 20 ml x 20 ml
cuantum ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-7	-8	-8
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>		-3,5%	-4%	-5%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>		-5,10	-6,27	-7,19
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		155,25	176,05	180,49
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil</b>	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)</b>	subiect	155,20	176,10	180,50
Ajustare totala bruta absoluta (€)		28,3 €	26,9 €	39,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		20,00%	16,22%	25,40%
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :</b>	176 €			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :</b>	52.800 €			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :</b>	259.549 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

## 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud zona str Dr Cantacuzino	600	99.900	167	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html</a>	septembrie 2022
ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m de mare	543	105.885	195	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9ggfe28631">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9ggfe28631</a>	ianuarie 2023
ES – str Transilvaniei (la 270 m de mare)	380	70.000	184	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html</a>	martie 2023
Eforie Sud zona str Republicii	500	50.000	100	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X4K013018">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X4K013018</a>	septembrie 2022
Eforie Sud, intersecție str. Saturn cu str. Veseliei	300	38.000	127	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html</a>	septembrie 2022
Eforie Sud pe partea cu lacul, zona Hanul Hora, la DN	600	54.000	90	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html</a>	februarie 2023
Eforie Sud, la intrare	300	28.000	93,33	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X7F50300N">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X7F50300N</a>	iunie 2022
Eforie Sud, str. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html</a>	martie 2023



Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html>



**OnlineEvaluare S.R.L.**  
Agentie  
0726 717 757

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administerul acestor date este S.C. D.L. Online Services S.R.L. (Gmail.com)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

**Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare**

Constanța (judet), Eforie Sud, Constanța (judet), Eforie, Constanța (judet)

**99 900 €**

167 €/m<sup>2</sup>

Suprafata  
2.172 00m<sup>2</sup> plusa

Avans:  
74.176 00€ (15%)

Perioada imprumutului  
30 ani

[folositi calculatorul de credit](#)

**Prezentare generala**

Suprafata	<b>600 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>teren intravilan</b>
Inclinatie	<b>plat</b>	Siguranta	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

**Descriere anunt**

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare, 15m deschidere, teren proprietate, toate utilitatile la poarta, inclusiv gaze, ideal constructie pensiune, minihotel cat si locuinta rezidentiala. Toate actele in regula, se poate vinde imediat!


COMISION AGENTIE: 2%

## Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9ggfe28631h.html>

Vand 543mp teren intravilan in Eforie Sud , strada Dr. Cantacuzino nr.67A  
Constanta, Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

Valeabil din 20 01 2023 11 17 54



**105 885 EUR negociabil**

0722796778

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?


[Adauga Biser ?](#)

Contactează vânzătorul

↳ Fa oferta




Vizualizat: 568

▲ Raporteaza

 **Marin**

Vezi toate anunturile

[Urmareste](#)

### Specificatii

Suprafata terenului	543,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	14.4
Numar fronturi	1	Latime drum acces	10
Destinatie	Birouri,Comercial,De va...	Amenajare strazi	Asfaltate
+		Utilitati generale	Apa,Canalizare,CATV,Curent,Gaz

Alte caracteristici: Acces auto,La sosea,O...

+

### Descriere

Persoană fizică vând 543m2 teren intravilan în Eforie Sud pe strada Dr. Cantacuzino nr.67A. Terenul are front stradal 14.4m și toate utilitățile în strada: curent electric, gaze naturale, apa și canalizare și cablu TV și internet. Cadastru și intabulare actualizate. Terenul este ideal pentru construcție imobil rezidențial în cartier rezidențial la 200m de plajă. Preț 195 EUR/mp negociabil Relații

### Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html>

**Teren Eforie Sud 100m de mare**

Constanta, Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

**70 000 EUR**  
Valabil din 04.03.2023 14:43:12

[Salveaza oferta pe masa ta](#)

0723304800

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

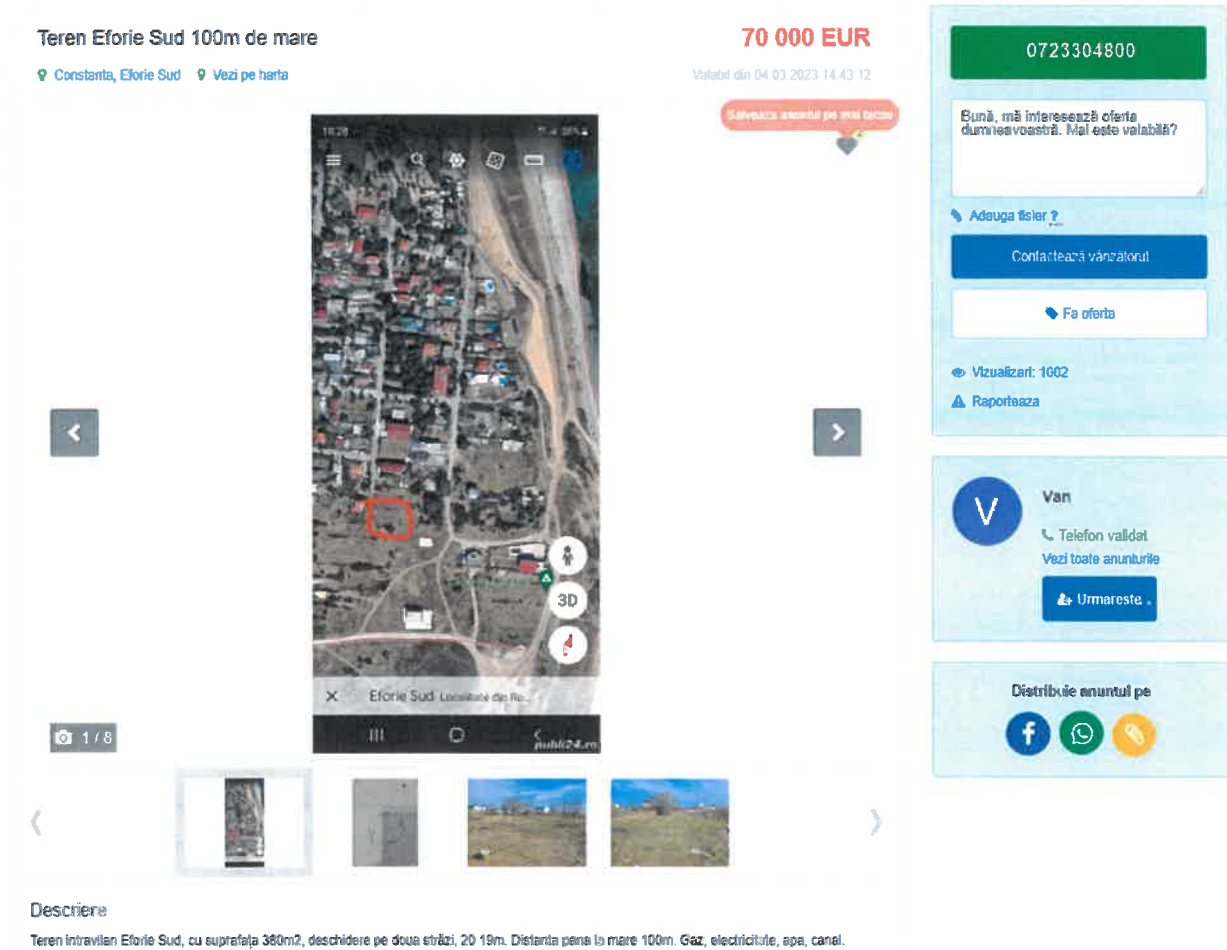
[Fa oferta](#)

Vizualizat: 1002  
Raporteaza

**V** Van  
Telefon validat  
Vezi toate anunțurile  
[Urmareste](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [wa](#) [m](#)



**Descriere**  
Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafața 360m<sup>2</sup>, deschidere pe două străzi, 20 19m. Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, apă, canal.



## Alte oferte

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/constanta/eforie-sud/teren-construcii-de-vanzare-X4K013018>

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

**50.000 €**

Eforie-Sud, zona Central - [Vezi hartă](#)



**0723 482 656**  
Apează acum



**Viorel Ciangaru**  
Broker Owner  
TOP IS TOP ESTATE

[Trimite mesaj](#)



[Ascunde anunț](#)

[Raportează anunț](#)

[Distribuie anunț](#)



## Descriere

De vanzare teren 500 mp in Eforie Sud , deschidere 15 metri liniari la strada Republici , imprejmuit cu gard metalic , toate utilitățile in fata terenului. Ideal activitati multiple cat si locuinta personala . Contact Viorel Ciangaru 0723 482 656

## Specificații

Adresa: 55001010	
Suprafața teren:	<b>500 mp</b>
Tip teren:	construcție
Clasificare teren:	intravilan
Frontul strădal:	<b>15 m</b>
Nr. fronturi:	1

### UTILITĂȚI

Ape  
Canalizare  
Gaz  
Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare și infrastructură

### ALTE CARACTERISTICI

Opțiuni de plată multiple  
Acces bun  
Teren împrejmuit

### VECINĂȚĂȚI

plăți informare, caracteristic, autostrada, constructii

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%

### ACTE, ANIZE

PUZ urbanizat



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html>

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

Numele tau\*

E-mail\*

+40  Numarul de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Mulțumesc!

120 / 2000

Administrația Națională a Imobilității S.C. OLX  
OnlineRealEstate S.R.L. Distribuitor Imobiliar

Vreau sa primesc oferta prin email

**Trimite mesajul**

**Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla** **38 000 €**  
127 €/m<sup>2</sup>

Constanta (Judet), Eforie Sud, Constanta (Judet), Eforie, Constanta (Judet)

<p><b>Rata estimata:</b> 326 RON/luna</p>	<p><b>Avans:</b> 28.215 RON (15%)</p>	<p><b>Perioada imprumutului:</b> 30 ani</p>
---	---	---

Foloseste calculatorul de credite

### Prezentare generala

Suprafata	300 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

### Descriere anunt

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla, amplasat pe colt, teren proprietate, toate utilitatile la strada inclusiv gaze, POT 60%, Regim inaltime P+2, la doar 650m de mare, 100m de lacul Techirghiol, 200m de centru, 100m de Gara Eforie, 600m de plaja dintre Eforii!

COMISION AGENTIE 2%


**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE**

Intravilan  
Sursa 1 300  
Judetul Constanta  
Teritoriul administrativ EFORIE  
Cod SIEMTA 60464  
Adresa imobiliara: lotul nr. 724  
parcelarea "Tisla Teohirghiol" oras Eforie Sud

Numar cadastral 1705

Act de proprietate: Certificat de posesiune [redacted] Notaromat de Sina (nr.) [redacted]

Suprafata specificata in act: Suprafata teren = 300.00 mp  
Suprafata rezultata din masuratori: Suprafata teren = 300.30 mp



N

**str Atlas - fosta Abrud**

**str Saturn**

**str Veseliei** (64)

lot 725  
lot 724  
lot 726  
lot 727



100

24

32

30

35

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html>

### Teren intravilan Eforie Sud

Constanța, Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

**54 000 EUR negociabil**

Validat din 28.02.2023 16:44:00

Salveaza anuntul pe: mail, facebook



170



#### Descriere

Vand teren intravilan 600 mp, in Eforie Sud, pe partea cu lacul, zona Hanul Hora, cu deschiderea 15 m la DN Constanta-Mangalia, cadastru, intravilan

0723183851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 2671

Raporteaza



**Adrian Babanica**

Telefon validat  
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe





<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X7F50300N>

**Exclusivitate! Teren Intravilan Eforie Sud**

**28.000 €**

Eforie Sud, zona Eforie Sud - Vezi hartă



Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0760 083 370  
0720 078 332

**Pavel**  
Agent  
NEWLIFEIMOB

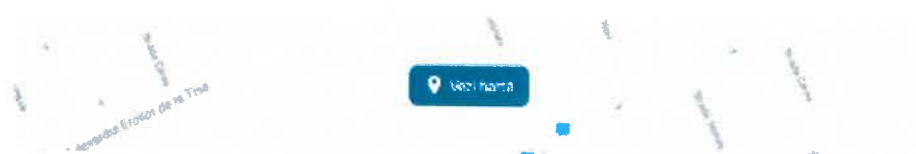
Trimite mesaj



Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț



## Descriere

Agentia New Life Imob va propune in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan in Eforie Sud , cu o suprafata de 300 mp si deschidere de 18.20 ml.

Terenul beneficiaza de utilitati, precum apa, canalizare si lumina in fata terenului.

Ca si pozitie terenul se afla la intrare in Eforie Sud, avand vedere spre ghiol.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati. Merita vizionati!

N1

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

## Specificații


ID Anunț: X7F50300N

Actualizat în 27/06/2022

Suprafață teren:	300 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	18.2 m



<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html>



Legenda

- 📍 Eforie Sud
- 📍 Eforie Sud
- 📍 Până în zonă
- 📍 Eforie Sud
- 📍 Eforie Sud
- 📍 Eforie Sud

**Serbanca Ionut Adrian**  
Agentie  
0744 188 877

Trimiteti mesaj

Exemplu

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

120 / 2000

Administrativ acest teren este S.C. OIA Celina Servitiz S.R.L. (Storia) mdr

Vreau ca primul meu criteriu

**Trimiteti mesajul**

**Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m**  
 Constanta (judet), Eforie Sud, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

**78 000 €**  
130 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata: 1.696 RON / luna      Avans: 57.915 RON (19%)      Perioada imprumutului: 30 ani     

**Prezentare generala**

📏 Suprafata	600 m <sup>2</sup>	📍 Tip teren	teren intravilan
📐 Inclinatie	plat	🛡️ Siguranta	gard
📍 Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	👤 Tip vanzator	agentie

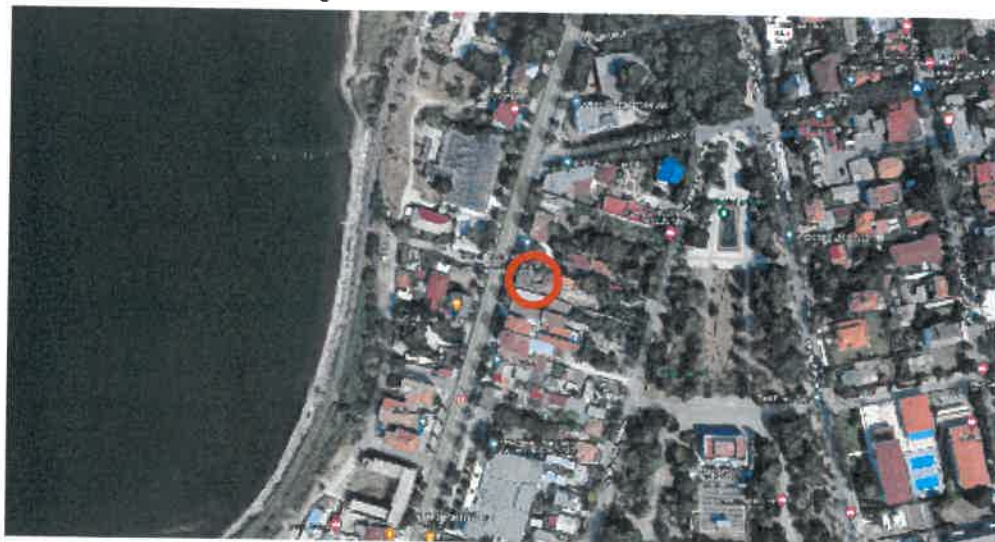
**Descriere anunt**

Vand Teren Eforie Sud la drumul national zona centrala in suprafata de 600mp, deschidere 15m la bd Republicii.

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

Utilitatile la limita proprietatii: curent electric, apa, canalizare, gaze.

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



### 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT









**7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:**







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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului in suprafata de 300 mp aferent locuintei din Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 4A

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Cererea nr. 13686/2021 depusa de Danciu Sandel;
- Extrasele de CF pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 100658, 100658-C1 si 100658-C2;
- Cererile nr. 16795/2021 si nr.16797/2021 depuse de Vanu Gheorghe;
- Contractul de vanzare nr. 327/15.06.2021- BIN Radu Sabina;
- Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355, 363 și 364 alin. 4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4413

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

### HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii directe a terenului in suprafata de 300mp aferent locuintei situata in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 4A, proprietate privata a Orașului Eforie, avand nr. cadastral 100658, in scris in CF nr. 100658 Eforie, beneficiar – Vanu Gheorghe.

Art.2. Terenul are destinatia conform zonei urbanistice VI din PUG Oras Eforie.

Art.3. Se aproba emitere comanda catre evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vanzare a terenului specificat la art.1.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin grija aparatului de specialitate.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de ....15.... voturi "pentru", .... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 28.02.2022

Nr. 41

PRESEDINTE DE ȘEȘINȚA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VINOR



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

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




**ANCP**  
AUTORITATEA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100658-C1 Eforie

Nr. cerere	90559
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare 100105245028	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Construcții

Nr. CF vechi:10420  
Nr. cadastral vechi:1422-C1

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	100658-C1	Loc. Eforie Sud, Str Vlad Tepeș, Nr. 4A, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sot:69 mp; C1-LOCUINTA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>90559 / 16/06/2021</b>	
Act Notarial nr. 327, din 15/06/2021 emis de Radu Sabina;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VANU GHEORGHE 2) VANU NELIA	A1.1
B6 Intabulare, drept de SUPERFICIE(FOLOSINTA) asupra terenului 1) VANU GHEORGHE 2) VANU NELIA	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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





**ANCP**  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100658 Eforie

Nr. cerere 90559  
Ziua 16  
Luna 06  
Anul 2021

Cod verificare  
100105245028



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:10418  
Nr. cadastral vechi:1422/s

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Vlad Ţepeş, Nr. 4A, Jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100658	300	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 100658-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 100658-C2; Delimitat cu gard de lemn(17-4 ;31-30-29 și 5-2); cu gard de beton (32-31) ,de marginea construcțiilor (28-10-7-5 și 32-17) și neîmprejmuit (2-19-4).

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>12104 / 07/03/2007</b>		
Adresa nr. 1164, din 29/01/2007 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1) ORASUL EFORIE	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>90559 / 16/06/2021</b>		
Act Notarial nr. 327, din 15/06/2021 emis de Radu Sabina;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) VANU GHEORGHE 2) VANU NELIA	A1

Carte Funciară Nr. 100658 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

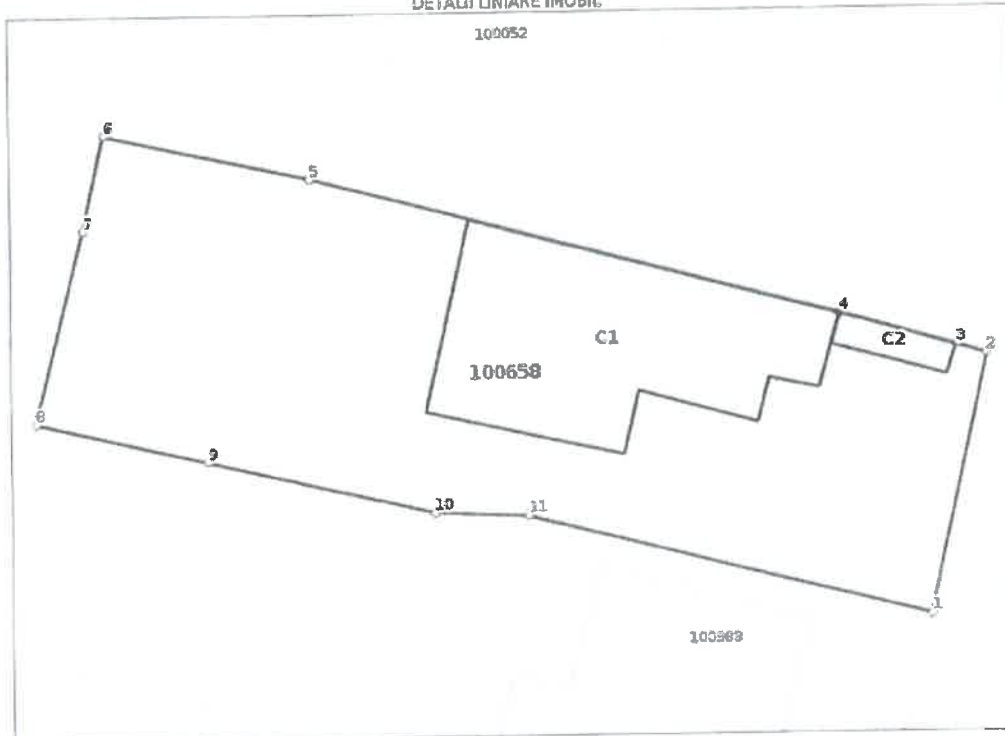
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100658	300	Delimitat cu gard de lemn (17-4 ; 31-30-29 și 5-2); cu gard de beton (32-31) de marginea construcțiilor (28-10-7-5 și 32-17) și nelmprejmuit (2-19-4).

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALIU LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.108
2	3	1.101
3	4	4.12
4	5	18.63
5	6	7.147
6	7	3.346



Carte Funciară Nr. 100658 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.79
8	9	6.024
9	10	7.911
10	11	3.241
11	1	14.088

\*\* 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 221 RON, -Chitanța externă nr.788379/15-06-2021 în suma de 221, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
18-06-2021

Data eliberării,  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,  
ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100658-C2 Eforie

Nr. cerere	90559
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare 100105745078	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Construcții**

Nr. CF vechi:10420  
Nr. cadastral vechi:1422-C2

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	100658-C2	Loc. Eforie Sud, Str Vlad Ţepeș, Nr. 4A, jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; C2-ANEXA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>90559 / 16/06/2021</b>		
Act Notarial nr. 327, din 15/06/2021 emis de Radu Sabina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) VANU GHEORGHE 2) VANU NELIA	A1.2
B6	Intabulare, drept de SUPERFICIE(FOLOSINTA) asupra terenului 1) VANU GHEORGHE 2) VANU NELIA	A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 100658-C2 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**
**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	100658-C2	construcții anexă	4	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:4 mp; C2-ANEXA

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

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

S-a achitat tariful de 221 RON, -Chitanța externă nr.788379/15-06-2021 în suma de 221, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

18-06-2021

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafa și semnătura)

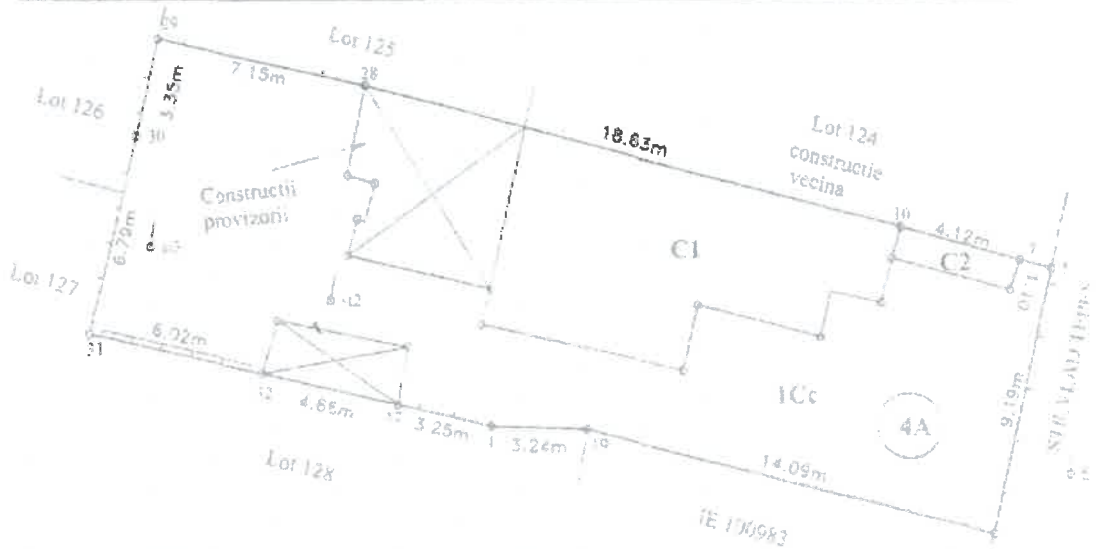
Referent,

(parafa și semnătura)

ANEXA NR. 1.35 la Regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100658	300	Loc Eforie Nord, Str Vlad Tepeș, Nr. 4A, juđ. Constanța
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
100658	EFORIE	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Curtii construcții	300	Delimitat cu gard de lemn (1-4 ; 31-30-29-28 ; 5-2), cu gard de beton (32-31), de marginea construcțiilor (28-10-7-5 și 32-17) și neîmpreimuit (2-19-4).
TOTAL		300	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	69	Locuința în regim P.
C2	CA	4	Anexa în regim P.
TOTAL		73	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 300 mp Suprafața din act = 300 mp			
Executanți		Inspector	
(nume, preț în er) Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentațiilor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și parafă Data ..... Ștampila BCPI	
Digitally signed by <b>Marian Andrusca</b> Date: 2021.05.19 12:30:08 +03'00'		<b>Alexandra-Stefania Caruceriu-Mainte</b> Semnat digital de Alexandra-Stefania Caruceriu-Mainte Data: 2021.05.19 13:36:43 +03'00'	
Data	17.05.2021	MARIAN	bucar 73768/2021

**Marian Andrusca**

**DUPLICAT**



## CONTRACT DE VÂNZARE

### I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

Subsemnatul, **DANCIU SÂNDEL**, CNP 1680308133107, cetățean român, cu domiciliul în sat Saraiu, comuna Saraiu, șos. Tulcei nr.43, județ Constanța, posesor al Cărții de Identitate seria KZ nr.674794 eliberată de SPCLEP Hârșova, la data de 02.09.2020, căsătorit, și

Subsemnata, **POPA MARIOARA**, CNP 2750529133111, cetățean român, cu domiciliul în sat Ciobanu, comuna Ciobanu, str. Eroilor nr.24B, județ Constanța, posesoare a Cărții de Identitate seria KZ nr.620281 eliberată de SPCLEP Hârșova, la data de 23.10.2019, căsătorită, ambii în calitate de Vândători, pe de o parte, și

Subsemnatul, **VANU GHEORGHE**, CNP 1580321131272, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Hatmanul Luca Arbore nr.55, județ Constanța, posesor al Cărții de Identitate seria KZ nr.235387 eliberată de SPCLEP Constanța, la data de 23.10.2014, căsătorit cu **VANU NELIA** sub regimul comunității legale de bunuri, în calitate de Cumpărător, pe de altă parte, în temeiul art.1650 și următoarele din Codul Civil, am hotărât încheierea prezentului contract de vânzare, în următoarele condiții:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnații, **DANCIU SÂNDEL** și **POPA MARIOARA**, vindem numitului **VANU GHEORGHE**, căsătorit cu **VANU NELIA**, întregul drept de proprietate asupra CONSTRUCTIILOR situate în intravilanul localității Eforie Sud, str. Vlad Tepeș nr.4A, județ Constanța, denumite în continuare "Imobilul", identificate astfel:

- **CONSTRUCȚIE C1** - Locuință parter, cu suprafața construită la sol de 69 m.p. conform măsurători (70,94 m.p. conform acte);
- **CONSTRUCȚIE C2** - Anexă parter, cu suprafața construită la sol de 4 m.p. conform măsurători (4,91 m.p. conform acte).

Subsemnații Vândători, declarăm că imobilele - construcții având suprafața totală construită la sol de 73 m.p. conform măsurători (75,85 m.p. conform acte) sunt edificate pe terenul în suprafață de 300 m.p. având categoria de folosință "curți-construcții" și aflat în proprietatea Orașului Eforie, teren asupra căruia s-a constituit un drept de folosință, pe toată durata existenței locuinței, asupra suprafeței de teren de 29 m.p. (conform acte) și care se transmite Cumpărătorului în temeiul prezentului act, drept de folosință ce izvorăște din Contractul de vânzare - cumpărare nr.11/30.12.1996 încheiat de către S.C."UTILSERV '96" împreună cu foștii proprietari, Gorgan Constantin și Gorgan Nastasia, fără ca aceștia sau noi, subsemnații, să încheiem contracte, de orice fel, privind dreptul de folosință asupra restului de teren.

*Construcția C1 este înregistrată cu număr cadastral 100658-C1 (nr.cad. vechi 1422-C1) și înscrisă în Cartea Funciară nr.100658-C1 / UAT Eforie (nr.CF vechi 10420), fiind intabulată cu drept de proprietate în favoarea numiților Danciu Sândel și Popa Marioara prin Încheierea nr.12104/07.03.2007 dispusă de O.C.P.I. Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.*

*Construcția C2 este înregistrată cu număr cadastral 100658-C2 (nr.cad. vechi 1422-C2) și înscrisă în Cartea Funciară nr.100658-C2 / UAT Eforie (nr.CF vechi 10420), fiind intabulată cu drept de proprietate în favoarea numiților Danciu Sândel și Popa Marioara prin Încheierea nr.12104/07.03.2007 dispusă de O.C.P.I. Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.*

*Terenul este înregistrat cu număr cadastral 100658 (nr.cad. vechi 1422/s) și înscris în Cartea Funciară nr.100658 / UAT Eforie (nr.CF vechi 10418), fiind intabulată cu drept de proprietate în favoarea Orașului Eforie și cu drept de folosință în favoarea numiților Danciu Sândel și Popa Marioara prin Încheierea nr.12104/07.03.2007 dispusă de O.C.P.I. Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.*



Imobilul are următoarele vecinătăți: la Nord - Lot 125 și Lot 124, la Est - str. Vlad Țepeș, la Sud - IE 100983 și Lot 128, iar la Vest - Lot 127 și Lot 126, descrierea, vecinătățile și limitele imobilului rezultând din Planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmit de Marian Andrușcă - persoană fizică autorizată de A.N.C.P.I. să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, având certificat de autorizare seria RO-CT-F nr.126/29.05.2019, documentație cadastrală verificată și recepționată de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Constanța, sub nr.73768/2021.

Subsemnatul, VANU GHEORGHE, căsătorit cu VANU NELIA, cumpără de la numiții DANCIU SÂNDEL și POPA MARIOARA, întregul drept de proprietate asupra CONSTRUCȚIILOR situate în intravilanul localității Eforie Sud, str. Vlad Țepeș nr.4A, județ Constanța, edificate pe terenul în suprafață de 300 m.p., proprietatea Orașului Eforie, precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent, astfel cum au fost mai sus descrise, la prețul și în condițiile prevăzute în cuprinsul prezentului contract.

Subsemnatul Cumpărător, VANU GHEORGHE, căsătorit cu VANU NELIA, declar că am luat cunoștință de declarațiile Vănzătorilor privind situația juridică a terenului pe care se află edificate construcțiile cumpărate de subsemnatul în baza acestui contract, și declar că mă oblig să închei cu Primăria Orașului Eforie, județ Constanța, contract de suprafață sau contract de concesiune, după caz, sau orice fel de document prin care se va stabili regimul juridic al folosinței terenului mai sus descris, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și să achit redevența stabilită.

### III. TITLUL VÂNZĂTORILOR. MODUL DE DOBÂNDIRE AL PROPRIETĂȚII

Subsemnații, DANCIU SÂNDEL și POPA MARIOARA, (fostă Danciu Marioara) declarăm că am dobândit imobilul ce face obiectul prezentului contract, astfel cum a fost descris la cap.II, ca bun comun în timpul căsătoriei noastre (în prezent desfăcută), prin cumpărare de la numiții Gorgan Constantin și Gorgan Nastasia, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.296/27.02.2007 de notary public Puia Ciprian - Claudiu, la Biroul Notarilor Publici Asociați Puia Radu și Puia Ciprian - Claudiu din municipiul Constanța, județ Constanța, dreptul de proprietate asupra construcțiilor și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață totală de 300 m.p. fiind înscrise în Cartea Funciară prin Încheierea nr.12104/07.03.2007 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța, având în vedere inclusiv Adresa nr.1164/29.01.2007 eliberată de Consiliul Local al Orașului Eforie. La rândul lor, numiții Gorgan Constantin și Gorgan Nastasia au dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 29 m.p., ca bun comun în timpul căsătoriei, prin cumpărare în baza Contractului de vânzare - cumpărare nr.11/30.12.1996 încheiat sub semnătură privată cu S.C."UTILSERV '96", transcris sub nr.1164-5A/24.01.1997 la Judecătoria Constanța, radierea inscripției ipotecare efectuându-se prin Încheierea nr.4277/20.07.1998 la Judecătoria Constanța și prin construire în baza Autorizației pentru executare lucrări nr.151/27.10.1971 emisă de Consiliul Popular al Orașului Eforie, județ Constanța.

### IV. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A PREȚULUI

Prețul total și definitiv al imobilului ce face obiectul prezentului contract, stabilit de comun acord și declarat pe proprie răspundere de noi, părțile contractante, este de 30.000 Euro (treizecimiiEuro), preț pe care eu noi, Vănzătorii DANCIU SÂNDEL și POPA MARIOARA, înțelegem să îl primim de la Cumpărătorul VANU GHEORGHE, căsătorit cu VANU NELIA, în următoarea modalitate:

- Eu, DANCIU SÂNDEL, înțeleg să primesc suma de 15.000 Euro (cincisprezece mii Euro), astfel:
- suma de 4.000 Euro (patrumiiEuro) pe care eu, Cumpărătorul, declar că am achitat-o, iar eu, Vănzătorul DANCIU SÂNDEL, declar că am încasat-o, în numerar și în monedă Euro, astăzi data de 15.06.2021, anterior autentificării prezentului act, această declarație a mea, a Vănzătorului DANCIU SÂNDEL, reprezentând chitanță descărcătoare de primire a acestei sume de bani, și;
  - suma de 5.500 Euro (cincimiiEuro) pe care eu, Cumpărătorul, declar că am achitat-o, iar eu, Vănzătorul DANCIU SÂNDEL, declar că am încasat-o, în numerar și în echivalent Lei, respectiv suma de 27.053,40 Lei (douăzecișisaptemiicincizecișitriLeișipatruzecibani), calculată la cursul de referință al B.N.R. de 4,9188 lei/Euro, astăzi data de 15.06.2021, anterior autentificării prezentului act, această declarație a mea, a Vănzătorului DANCIU SÂNDEL, reprezentând chitanță descărcătoare de primire a acestei sume de bani, urmând ca

- suma de 5.500 Euro (cincimiiicincisuteEuro) sumă pe care eu, Cumpărătorul, declar că o voi achita, iar eu, Vanzătorul DANCIU SÂNDEL, urmează să o încasez, prin instrumente de plată fără numerar și în echivalent Lei, respectiv suma de 27.053,40 Lei (douăzecișisaptemiicincizecșitreiLeișipatruzecibani), calculată la cursul menționat, în contul IBAN nr.RO74RZBR0000060022566887 deschis în monedă Lei la Raiffeisen Bank S.A. pe numele DANCIU VIOLETA, soția Vanzătorului DANCIU SÂNDEL, iar

➤ Eu, POPA MARIOARA, inteleg să primesc suma de 15.000 Euro (cincisprezeceamIEuro), sumă pe care eu, Cumpărătorul, declar că o voi achita, iar eu, Vanzătoarea POPA MARIOARA, urmează să o încasez, prin instrumente de plată fără numerar și în echivalent Lei, respectiv suma de 73.782,00 Lei (șaptezecișitreimiișaptesuteoptzecișidoiLeișizerobani), calculată la cursul menționat, în contul IBAN nr.RO38BRDE140SV76567951400 deschis în monedă Lei la BRD – Groupe Société Générale S.A. pe numele DANCIU ADRIAN, fiul Vanzătoarei POPA MARIOARA.

Noi, părțile contractante, convenim în mod expres că eventualele comisioane bancare percepute în urma efectuării transferurilor bancare din contul Cumpărătorului în conturile Vanzătorilor, mai sus menționate, vor fi suportate de către Cumpărător.

Noi, părțile contractante, convenim și acceptăm că orice dovadă de plată se face cu ordinele de plată emise de numitul VANU GHEORGHE pentru sumele și conturile prevăzute de prezentul contract, autorizate și executate de instituția bancară a acestuia, astfel, Cumpărătorul va pune la dispoziția Vanzătorilor și a notarului public instrumentator al acestui contract, în ziua plății, o copie a documentelor de plată reprezentând dovada efectuării viramentului întregului preț al vânzării.

Subsemnații, DANCIU SÂNDEL și POPA MARIOARA, în calitate de Vanzători, în conformitate cu prevederile art.36 alin.(6) din Legea nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că renunțăm în mod expres la beneficiul înscrierii ipotecii legale în partea III a Cărții Funciare nr.100658 / UAT Eforie, a Cărții Funciare nr.100658-C1 / UAT Eforie și a Cărții Funciare nr.100658-C2 / UAT Eforie, ipotecă legală menționată în art.2386 Cod Civil, pentru restul de preț datorat astfel cum am declarat anterior.

Dovada plăților se va efectua cu documentele bancare justificative în condițiile art.1504 Cod Civil.

Noi, părțile contractante, declarăm sub sancțiunea art.326 Cod Penal cu privire la declarațiile necorespunzătoare adevărului, că am luat cunoștință de prevederile art.1660 Cod Civil, precum și că prezentul contract are o cauză reală, licită și morală, iar prețul declarat este real, serios, nu este derizoriu și ne asumăm răspunderea pentru orice fel de consecințe decurg din acest fapt.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Normelor metodologice de aplicare a Codului Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și declarăm că ne asumăm întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, și precizăm că această tranzacție nu are acest scop.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință, prin intermediul notarului public instrumentator, de prevederile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, potrivit cărora încheierea unor acte / proceduri notariale, între persoane fizice, se pot efectua în limita unui plafon de 50.000 lei / tranzacție.

Vanzătorii NU datorează impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, potrivit prevederilor art.111 alin.(1) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, modificat conform O.U.G. nr.3/06.01.2017.

#### **V. TRANSMITEREA PROPRIETĂȚII. PREDAREA PROPRIETĂȚII**

Transmisiunea proprietății, posesiei și folosinței, are loc azi data autentificării prezentului contract de vânzare fără nici o formalitate potrivit dispozițiilor art.1674 Cod Civil.

Predarea imobilului, adică punerea acestuia la dispoziția Cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei potrivit art.1685, art.1687 și art.1690 Cod Civil, se face astăzi data autentificării prezentului contract.

În conformitate cu prevederile art.1686 Cod Civil, Vanzătorii au predat, iar Cumpărătorul, confirmă că a primit documentele privitoare la proprietatea imobilului, existente în posesia acestora, documente care atestă dreptul de proprietate al Vanzătorilor asupra imobilului, precum și orice documente pe care Vanzătorii le dețin și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea asupra imobilului.-----  
Imobilul se predă în starea în care se găsește azi, data autentificării prezentului contract.-----

**VI. DECLARAȚIILE, GARANȚIILE SI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORILOR**

Subsemnații, **DANCIU SÂNDEL** și **POPA MARIOARA**, în calitate de Vanzători, garantăm pe Cumpărător, contra/împotriva evicțiunii care i-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a imobilului (conform art.1695 Cod Civil) și împotriva/contra viciilor ascunse ale imobilului (conform art.1707 Cod Civil), pe care aceștia le vor descoperi după predarea imobilului, dar care existau la acea dată și care fac bunul impropriu întrebuințării/utilizării sau care îi micșorează, în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi fost cunoscute, Cumpărătorii nu ar fi cumpărat sau ar fi achitat un preț inferior, conform prevederilor art.1695 și art.1707 Cod Civil.-----

Potrivit dispozițiilor art.1707, alin.(4) Cod Civil, Vanzătorii nu datorează garanție contra viciilor pe care Cumpărătorul le cunoștea la data semnării prezentului contract, și nici pentru viciile aparente (cu privire la care Cumpărătorul a putut singur să se convingă).-----

Subsemnații, **DANCIU SÂNDEL** și **POPA MARIOARA**, în calitate de Vanzători, luând la cunoștință de prevederile art.244 Cod Penal privind infracțiunea de "înșelăciune" și art.326 Cod Penal privind infracțiunea de "fals în declarații", **declaram pe proprie răspundere și garantăm pe Cumpărătoare următoarele:**-----

- a) Eu, **DANCIU SÂNDEL**, declar că sunt căsătorit cu **DANCIU VIOLETA** sub regimul comunității legale, iar de la data încheierii căsătoriei și până în prezent nu am încheiat nicio convenție matrimonială de modificare a acestui regim, așa cum rezultă și din extrasul nr.319219 din 15.06.2021 eliberat de Registrul Național Notarial de Evidență a Regimurilor Matrimoniale (R.N.N.R.M), iar cota parte ce o dețin din imobilul ce face obiectul prezentului act a fost dobândită înainte de căsătoria cu numita Danciu Violeta;---
- b) Eu, **POPA MARIOARA**, declar că sunt căsătorită cu **POPA STAN - IULIAN** sub regimul comunității legale, iar de la data încheierii căsătoriei și până în prezent nu am încheiat nicio convenție matrimonială de modificare a acestui regim, așa cum rezultă și din extrasul nr.319224 din 15.06.2021 eliberat de Registrul Național Notarial de Evidență a Regimurilor Matrimoniale (R.N.N.R.M), iar cota parte ce o dețin din imobilul ce face obiectul prezentului act a fost dobândită înainte de căsătoria cu numitul Popa Stan - Iulian;-----
- c) nu ne aflăm în niciunul din cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și nici într-o cauză care ar putea atrage ulterior punerea noastră sub interdicție;-----
- d) la data perfectării prezentului contract, nu ne aflăm în procedura de insolvență prevăzută de dispozițiile Legii nr.151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice și nu există niciun impediment legal pentru a înstrăina dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus descris;-----
- e) nu suntem persoane impozabile plătitoare de TVA, așa cum este definit la art.269 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, iar în cazul în care autoritățile competente consideră că prezenta tranzacție intră sub incidența Legii anterior invocate, ne vom asuma toate obligațiile și consecințele ce decurg din acest fapt;---
- f) imobilul este proprietatea noastră și se află în stăpânirea noastră, pe deplin și în mod continuu, de la data dobândirii și până în prezent fără nicio tulburare și suntem singurele persoane îndreptățite să încheie în mod valabil acest act;-----
- g) imobilul are acces direct la drumurile publice în mod gratuit și nerestricționat, fiind corect identificat conform actelor de dobândire și prin documentația cadastrală înregistrată la O.C.P.I. Constanța, iar după cunoștința noastră nu există niciun fel de modificări neautorizate ale acestuia și nu există pretenții în legătură cu vecinătățile imobilului, neexistând niciodată vreun diferend din partea vecinilor sau a oricărui terț;-----
- h) imobilul nu face obiectul vreunui patrimoniu de afecțiune și nu face obiectul vreunui contract de asociere în participațiune, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți și nu face parte din fondul de comerț/patrimoniul unei societăți/persoane juridice;-----
- i) imobilul nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești sau al vreunei alte proceduri judiciare, extrajudiciare, administrative sau de orice alt fel, existentă sau iminentă, ori al vreunei revedincări, cereri de restituire, ori urmăriri de orice fel care ar putea afecta în vreun fel titlul de proprietate asupra acestuia ori posesiunea utilă, pașnică și neîngrădită asupra acestuia;-----



- j) nu am înstrăinat, nu am promis spre înstrăinare, inclusiv prin pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare - cumpărare, nu am constituit în favoarea altor persoane fizice sau juridice nici un fel de drepturi reale (proprietate, suprafață, uzufruct, uz, abitație, servitute, locațiune, drepturi reale de garanție sau alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter) privind acest imobil prin orice fel de contracte;-----
- k) imobilul nu este afectat de niciun fel de drepturi de preempțiune legală sau convențională, drepturi de retenție legală sau convențională, drepturi de preferință de orice natură, de ipoteci legale sau convenționale, nu constituie obiectul vreunei măsuri de indisponibilizare, nu este grevat de clauze de inalienabilitate sau inesizabilitate legală sau convențională și nu este grevat de sarcini astfel cum rezultă din *Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.88997 din 14.06.2021 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța*;-----
- l) imobilul este înscris în evidențele fiscale ale Primăriei Orașului Eforie, județ Constanța, având achitate taxele și impozitele datorate bugetului local, așa cum rezultă din *Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice nr.12899 din 21.05.2021 emis de Primăria Orașului Eforie, județ Constanța*, iar începând cu data autentificării prezentului contract, acestea trec în sarcina Cumpărătorului;-----
- m) imobilul nu se află încadrat în nicio categorie specială protejată de lege, incluzând imobile cu importanță arheologică, culturală sau istorică, astfel că nu este inclus într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, și nu avem cunoștință ca pe teren să fie amplasate morminte sau opere comemorative de război, conducte și/sau adăposturi antiatomice;-----
- n) imobilul nu este afectat de reziduuri, nu este afectat de nicio contaminare cu substanțe interzise și/sau periculoase ori care fac imposibilă utilizarea acestuia și nu există nicio obligație legală de a lua măsuri împotriva poluării solului sau alte măsuri de decontaminare;-----
- o) imobilul nu se află pe lista imobilelor expertizate tehnic și încadrate în clasă de risc seismic și nu este asigurat împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, neavând în acest sens încheiată asigurare obligatorie a locuințelor (Polița de Asigurare împotriva Dezastrelor naturale - PAD);-----
- p) construcția C1 - Locuință face parte din categoria energetică "C" astfel cum rezultă din *Certificatul de performanță energetică a clădirii nr.3895 din 21.05.2021, întocmit de auditor energetic Cincă Cornel - Marian*, având certificat de atestare seria UA nr.01510;-----
- q) am plătit la zi contravaloarea energiei electrice, prezentând Cumpărătorului dovezile de achitare, urmând ca acesta să încheie pe numele său contractele cu furnizorii de utilități, prezenta constituind și acceptul nostru expres în acest sens;-----
- r) imobilul înregistrează un debit aferent consumului de apă, fiind totodată debransat de la sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare, aspect confirmat prin *Adeverința nr.7893 din 25.05.2021 eliberată de RAJA S.A.*, la cererea notarului public instrumentator, și declarăm că ne obligăm să suportăm cheltuielile ocazionate de rebransarea imobilului la sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare, urmând ca dobânditorul să încheie pe numele său contractele cu furnizorii de utilități, prezenta constituind și acceptul nostru expres în acest sens;-----
- s) orice facturi privind utilitățile aferente perioadei anterioare eliberării bunului imobil, dar ulterior acestei perioade, vor fi în sarcina noastră, a Vanzătorilor, obligându-ne să le achităm în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data emiterii acestora, fără a mai fi necesar să fim înștiințați, notificați sau puși în întârziere de către Cumpărător;-----
- t) toate informațiile furnizate și documentele prezentate pentru încheierea prezentului contract sunt adevărate și originale;-----
- u) am prezentat Cumpărătorului situația juridică și de fapt a imobilului și nu am omis să prezentăm niciun aspect, informație sau document care, dacă ar fi cunoscut de către acesta la data încheierii acestui contract, l-ar determina să nu mai încheie actul sau să solicite o diminuare corespunzătoare a prețului.-----
- Noi, Vanzătorii, declarăm că ne obligăm ca în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării prezentului contract să întreprindem demersurile legale la Primăria Orașului Eforie, județ Constanța, pentru radierea proprietății din evidențele fiscale.-----

#### VII. DECLARAȚIILE, GARANȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Subsemnatul, VANU GHEORGHE, căsătorit cu VANU NELIA, în calitate de Cumpărător, în temeiul dispozițiilor art.1719 Cod Civil, declar că am preluat imobilul, și mă oblig să achit restul de preț în modalitatea menționată la Cap.IV din prezentul contract și fac această dobândire în cunoștință de cele arătate mai sus fără a scuti pe Vanzători de garanția de evicțiune prevăzută de art.1695 și art.1699 Cod Civil și declar că am cunoștință de prevederile art.1710 Cod Civil privind obligația Vanzătorilor de garanție contra viciilor.-----



Eu, Cumpărătorul, declar că am cunoștință de amplasamentul imobilului și mi-am îndeplinit obligația de a verifica starea în care se află bunul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care Vanzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu, Cumpărătorul, declar că am luat la cunoștință de situația juridică de fapt și de drept a imobilului, cu care sunt de acord, și consider satisfăcătoare (i) actele și documentele puse la dispoziție de Vanzători, care atestă calitatea acestora de proprietari ai imobilului (ii) situația juridică a imobilului în conformitate cu extrasul de carte funciară pentru autentificare sus menționat, (iii) starea fizică și materială a imobilului la data încheierii acestui contract, pe care l-am vizionat personal, declarându-mă mulțumit de starea acestuia.

Eu, Cumpărătorul, declar că am fost informat de către notarul public de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, mi-a fost explicată necesitatea obținerii certificatului de urbanism din care reies reglementările urbanistice ale zonei în care se află încadrat imobilul și declar că nu am solicitat autorității competente eliberarea unui certificat de urbanism, în acest sens, și înțeleg să perfectez prezentul contract fără prezentarea acestui înscris.

Eu, Cumpărătorul, declar că am fost informat de către notarul public de dispozițiile Legii nr.372/2005 modificată ca urmare a adoptării Legii nr.159/2013, privind performanța energetică a clădirilor, și declar că am luat cunoștință de faptul că imobilul face parte din categoria energetică "C", precum și de întreg conținutul Certificatului de performanță energetică a clădirii, mai sus enunțat, document pe care l-am primit astăzi data autentificării prezentului contract.

Eu, Cumpărătorul, declar că am luat la cunoștință de prevederile art.10 din Legea nr.260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, și de obligația subsemnatului de a contracta o Polișă de Asigurare împotriva Dezastrelor naturale (PAD) în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului act.

Eu, Cumpărătorul, mă oblig ca în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării prezentului contract să întreprind demersurile legale la Primăria Orașului Eforie, județ Constanța, pentru înscrierea proprietății în evidențele fiscale.

Subsemnatul, VANU GHEORGHE, în calitate de Cumpărător, declar că sunt căsătorit cu VANU NELIA sub regimul comunității legale de bunuri, iar de la data încheierii căsătoriei și până în prezent nu am nicio convenție matrimonială de modificare a regimului matrimonial, așa cum rezultă și din extrasul nr.319234 din 15.06.2021 eliberat de către Registrul Național Notarial de Evidență a Regimurilor Matrimoniale (R.N.N.R.M.), astfel că imobilul ce face obiectul prezentului act se dobândește ca bun comun devălmăș în conformitate cu prevederile art.339 Cod Civil.

#### VIII. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu intabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea Cumpărătorului și corelativ, cu radierea din Cartea Funciară a dreptului de proprietate al Vanzătorilor, ca urmare a încheierii prezentului contract, operațiuni pentru care, declarăm în mod expres că ne dăm consimțământul.

În temeiul art.888 Cod Civil și a Legii nr.7/1996 republicată, notarul public va îndeplini formalitățile legale privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – O.C.P.L Constanța, pe numele dobânditorului VANU GHEORGHE, CNP 1580321131272, căsătorit cu VANU NELIA, CNP 2630209131314.

#### IX. DISPOZIȚII FINALE

Potrivit prevederilor art.1666 Cod Civil, onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului act, precum și taxa de publicitate către A.N.C.P.I. sunt în sarcina Cumpărătorului.

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile "Studiului de piață privind valorile proprietăților imobiliare consemnate pentru anul 2021" în care valoarea de expertiză a imobilului ce face obiectul prezentului act este de 18.753,73 Euro (optzecișapteșutecincizecișitruieuroșisăptezecișitrecinci) echivalent a 92.245,84 Lei (nouăzecișidouămiiidouășutepatruzeceșicincișioptzeceșipatrubani) calculat la cursul de referință al B.N.R. de 4,9188 lei/euro, comunicat în data de 14.06.2021, și cu care noi, părțile, declarăm că suntem de acord.

Tarifal de înscriere în cartea funciară și onorariul notarului privind redactarea și autentificarea prezentului act au fost calculate având în vedere prețul stabilit de părți de 30.000 Euro (treizecimiEuro) reprezentând echivalentul a 147.564,00 Lei (oșutăpatruzeceșisăptemiișicincisuteșaziceșipatruLeișizerobani), calculat la cursul B.N.R. mai sus menționat, valoare superioară celei stabilite de studiul de piață.

Noi, părțile contractante, am convenit ca orice litigiu derivând din acest contract să fie supus instanțelor române competente, iar contractul va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română. Condițiile și clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile legale în vigoare.

Noi, părțile contractante, pe proprie răspundere cunoscând dispozițiile art.326 Cod Penal cu privire la infracțiunea de "fals în declarații", declarăm că:-----

- suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre personale în vederea întocmirii actului notarial, precum și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD);-----

- notarul public instrumentator ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului înscris și ne-a adus la cunoștință și ne-a explicat dispozițiile art.1166-1170 Cod Civil, art.1650-1667 Cod Civil și art.1671-1729 Cod Civil;-----

- avem capacitatea legală deplină și deplin discernământ pentru a încheia și semna acest Contract și de a fi deplini obligați de termenii și condițiile acestui contract, neexistând nici un fel de restricții sau interdicții indiferent de ce natură privind capacitatea noastră de a ne asuma obligațiile prevăzute în prezentul act;-----

- prezentul înscris este rezultatul negocierii dintre noi, părțile, cuprinde numai clauze negociate și acceptate în mod expres și reprezintă în întregime acordul nostru cu privire la absolut toate elementele esențiale și secundare ale actului;-----

- cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici înscrisi în prezentul contract, asumându-ne întreaga răspundere că declarațiile inserate în conținutul actului sunt reale, iar în caz de litigiu, evicțiune, sau orice altă neînțelegere ce s-ar ivi din reaua noastră credință sau din alte declarații/acte false în legătură cu acest act, ne asumăm pe deplin răspunderea civilă, penală și de orice natură;-----

- nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul actului ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic, consimțământul nu a fost surprins prin dol (prin "dol" se înțelege eroarea provocată de manoperele frauduloase ale unui terț) și nici afectat de vreo cauză de violență (prin "violență" se înțelege temerea justificată indusă de către un terț);-----

- afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul, iar ascunderea în mod intenționat a adevărului reprezintă infracțiune și se pedepsește conform legii penale;-----

- înainte de semnarea prezentului act, am citit cuprinsul acestuia și am înțeles întru totul efectele pe care le produce, ca atare, constatând că actul corespunde voinței și condițiilor stabilite de către noi în mod nevicat, liber, serios și în cunoștință de cauză, fiind redactat astfel cum am solicitat Biroului Notarial, declarăm că suntem de acord cu cele de mai sus și solicităm autentificarea prezentului contract semnând în fața notarului public unicul exemplar original al acestuia, personal, fără ca vreo persoană să ne influențeze consimțământul.-----

Tehnoredactat și autentificat la cererea expresă a părților, de către notarul public Radu Sabina, la sediul Biroului Individual Notarial Radu Sabina, din orașul Techirghiol, județ Constanța, astăzi, data semnării și autentificării prezentului act, într-un singur exemplar original semnat de părți în fața notarului public, și 5 (cinci) duplicate ce au aceeași forță probantă ca și exemplarul original. Exemplarul original și 1 (un) duplicat se păstrează în arhiva biroului notarial potrivit art.98 alin.2 din Legea nr.36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, iar restul de 4 (patru) duplicate se eliberează astfel: 1 (un) duplicat pentru B.C.P.I. Constanța, 1 (un) duplicat pentru Vănzători și 2 (două) duplicate pentru Cumpărător.-----

Vănzători,

**DANCIU SÂNDEL**  
S.S.

**POPA MARIOARA**  
S.S.

Cumpărător,  
**VANU GHEORGHE**  
S.S.



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România  
**BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL RADU SABINA**  
Licența de funcționare nr.15/4217/14.01.2020  
Sediul: oraș Techirghiol, str. Muncii nr.2N, județ Constanța

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 327**  
*anul 2021 luna IUNIE ziua 15*

În fața mea, **RADU SABINA**, notar public, la sediul biroului notarial din orașul Techirghiol, str. Muncii nr.2N, județ Constanța, ora 11:30, s-au prezentat:-----

1. **DANCIU SÂNDEL**, CNP 1680308133107, cetățean român, cu domiciliul în sat Saraiu, comuna Saraiu, șos. Tulcei nr.43, județ Constanța, identificat cu Cartea de Identitate seria KZ nr.674794 eliberată de SPCLEP Hârșova, la data de 02.09.2020, valabilă până la data de 08.03.2030, în nume propriu,-----
2. **POPA MARIOARA**, CNP 2750529133111, cetățean român, cu domiciliul în sat Ciobanu, comuna Ciobanu, str. Eroilor nr.24B, județ Constanța, identificată cu Cartea de Identitate seria KZ nr.620281 eliberată de SPCLEP Hârșova, la data de 23.10.2019, valabilă până la data de 09.02.2022, în nume propriu, și-----
3. **VANU GHEORGHE**, CNP 1580321131272, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Hatmanul Luca Arbore nr.55, județ Constanța, identificat cu Cartea de Identitate seria KZ nr.235387 eliberată de SPCLEP Constanța, la data de 23.10.2014, valabilă până la data de 21.03.2074, în nume propriu,-----

care după citirea actului, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.-----

În temeiul dispozițiilor art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare,  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput tarif de 221 lei, achitat cu chitanța seria ANCP1\_CT nr.0788379 din 15.06.2021, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu cod 2.3.2.-----

S-a perceput onorariul de 2.142 lei inclusiv TVA 19%, achitat cu chitanța seria RS nr.498 din 15.06.2021.-----

**NOTAR PUBLIC,**  
**RADU SABINA**  
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de către **RADU SABINA**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.-----

**NOTAR PUBLIC**  
**RADU SABINA**



8/8