

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 85 mp situat in Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, identificat cu numarul cadastral 108413

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - cap. III art. 16 din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - numerele de inventar 15 (9,55 mp) si 49 (75 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
 - HCL 360/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
 - cererea nr. 35875/15.12.2025
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 316059/20.11.2025
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat proce sul verbal de predare primire nr. 3644 din 10.02.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila de 110 euro/mp fara T.V.A
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 3644 din 10.02.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila de 110 euro/mp fara T.V.A pentru imobilul teren situat in Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, in suprafata de 85 mp, terenul fiind identificat cu numarul cadastral 108413.

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

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, in suprafata de 85 mp, terenul fiind identificat cu numarul cadastral 108413 catre Atlantis Holiday S.R.L. (CIF 34284810, J13/546/2015)

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 110 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

Daca imobilul teren si constructie identificat cu I.E. 108413 este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Atlantis Holiday S.R.L..

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

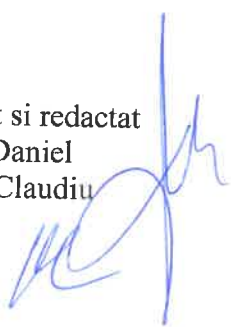
Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

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

Februarie 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





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

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 85 mp situat in Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, identificat cu numarul cadastral 108413

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numerele de inventar 15 (9,55 mp) si 49 (75 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 360/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- cererea nr. 35875/15.12.2025
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 316059/20.11.2025
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat proce sul verbal de predare primire nr. 3644 din 10.02.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila de 110 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 85 mp situat in Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, identificat cu numarul cadastral 108413

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 85 mp situat in Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, identificat cu numarul cadastral 108413

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numerele de inventar 15 (9,55 mp) si 49 (75 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 360/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- cererea nr. 35875/15.12.2025
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 316059/20.11.2025
- raportul de evaluare intocmit de GECON M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 3644 din 10.02.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila de 110 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
02.2026

dl Heghe

JUDEȚUL CONSTANȚA		
Primăria Orașului EFORIE		
INTRARE	Nr.	35245
IEȘIRE		
Zi	Luna	An
15	12	2025

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa S.C. ATLANTIS HOLIDAY,
cu domiciliul /sediul în Bolnă Ovidiu NR 6.

urmare primirii la data de 15.12.2025 a H.C.L. Eforie nr. 360 din data
de **27.11.2025**, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / construcții)
conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul
Administrativ.

Data

Semnătura

15.12.2025



DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S20.12.25/26.01.2026

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 85 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, BD. REPUBLICII, LOTURILE 1130, 1131 - PARȚIALE, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, IDENTIFICAT CU I.E. 108413, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 360/27.11.2025

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2026
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026
Adresa societății de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.15. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ	20
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	22
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI	22
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	23
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	45
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	47
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	51



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu I.E. 108413, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 85 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării 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 capitalizării 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 capitalizării directe: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 85 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu I.E. 108413, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	110 Euro/m ²	560 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 23.01.2026 – 5,0936 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu I.E. 108413, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 85 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu I.E. 108413, CP 905360, Jud. Constanța, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 85 mp.** Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul 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 concesionat în favoarea ATLANTIS HOLIDAY SRL. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A10.1) **valoarea de piață** se definește astfel:
„Suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

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

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

SEV 103 *Abordări în evaluare* cere evaluatorului să ia în considerare și să selecteze cele mai relevante și adecvate *abordări în evaluare* pentru *evaluarea activului și/sau datoriei* pe baza *utilizării (utilizărilor) desemnate*.

10. Introducere

10.1 Evaluatorul *trebuie* să ia în considerare *abordările în evaluare* adecvate și relevante. Pentru estimarea *valorii* în conformitate cu *tipul valorii*, se pot aplica una sau mai multe *abordări în evaluare*. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în *evaluare*:

- (a) abordarea prin piață; (b) abordarea prin venit; și (c) abordarea prin cost.

70. Abordarea prin piață

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

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

20.3. Comentariu pentru aplicabilitate în România: Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția. Prin vânzare, proprietarul da cumpărătorului dreptul deplin asupra posesiei, în speță dreptul absolut adică cedarea acesuia.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 26.01.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 23.01.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 23.01.2026: 1 Euro = 5,0936 lei

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

Simbol

Denumire

22.01.2026

EUR



Euro

5.0936

-0.0025

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Surse de informații generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.
- SEV - Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR.

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 360/27.11.2025
 - Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 316059/20.11.2025, BCPI Constanța
 - Solicitare nr. 26933/11.09.2025
 - Încheiere în dosar nr. 32529/12.02.2025, BCPI Constanța
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 - Contract de vânzare-cumpărare nr. 1707/24.06.2025, BNPA Mariana Iosif și Ioan Gabriel Pătrașcu
 - Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7405/30.07.1999
 - Autorizație de construire nr. 30/17.03.1999
 - Contract de concesiune nr. 2/14.02.2002 cu Act adițional nr. 1/06.12.2024
 - Contract de concesiune nr. 7/04.01.1999 cu Act adițional nr. 1/06.12.2024
- Toate aceste documente și schițe au fost puse la dispoziție de client, care poartă întreaga responsabilitate în privința veridicității și corectitudinii informațiilor utilizate.
- Obs. – Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate absolute asupra imobilului analizat (liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan.

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR;

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerat 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 nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea,

starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), sau a riscurilor legate de factori sociali (relațiile cu comunitatea etc.) ori de guvernanță (puterea instituțională, transparența etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

Un model de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori. Modelele de evaluare utilizate în prezentul raport sunt adecvate utilizării desemnate a evaluării și asigură concordanța cu datele de intrare. Modelele au fost elaborate intern și au fost testate pentru a se asigura că acuratețea rezultatului este adecvată pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și bunurile evaluate. Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în acestea.

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 85 mp;

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție. La data evaluării, conform documente puse la dispoziție, terenul era concesionat în favoarea ATLANTIS HOLIDAY SRL. Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

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 506.458 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.

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 Constanța, 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 sarată, 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 aceeași perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființă 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 membrelor, etc.



DISTRACTIE SI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijlocul de relaxare pentru turistii care aleg statiunea Eforie Sud. Odata plecati de pe plaja turistii au la dispozitie si alte cateva posibilitati de distractie si petrecere a timpului liber. Faleza statiunii este marginita de restaurante, terase si magazine care comercializeaza produse si accesorii de plaja, jucarii, haine si incaltaminte de sezon, suveniruri. In centrul 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 ŞI VECINĂŢĂŢI

Zona în care se află proprietatea este considerata median-centrală in loc. Eforie Sud, într-o zona mixtă rezidenţială, comercială şi turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, la DN Constanţa-Mangalia (bd. Republicii) şi la aproximativ 400 m faţă de faleză.

Accesul: se realizează prin partea de sud, din Bd. Republicii prin intermediul lotului nr. 1130 prin terasa de acces.

Pe bd. Republicii traficul rutier este de nivel ridicat în tot timpul anului, traficul pietonal este de nivel scăzut în extrasezon și de nivel ridicat pe durata sezonului, poluarea fonică fiind de nivel ridicat tot timpul anului (trafic auto).

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial, comercial și turistic.

Avantajele zonei sunt amplasarea la DN și distanța relativ mică față de obiectivele principale ale orașului.

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 median-centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la bd. Republicii. Amplasarea imobilului în localitate permite accesul imediat la DN și deplasarea facilă spre obiectivele principale; circulația auto este de nivel ridicat.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este preponderent rezidențială/ comercial turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, curent electric, canalizare, gaze. Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber". (V. Cap I.1.6)

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 85 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și accesul se realizează prin partea de sud, din Bd. Republicii prin intermediul lotului nr. 1130 prin terasa de acces.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categorie de folosință: curți construcții.

- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.

- Caracteristici: Teren plan, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută.

- Pe teren există o construcție ce nu face obiectul analizei prezentului raport de evaluare (V. I.1.6)

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 2025.

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.

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În această primă etapă 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 urmând 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 median-centrală a Loc. Eforie Sud, într-o zonă rezidențială/comercială/turistică, cu un ambient civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie 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.

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării

Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de propr. transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, parcelarea Movila Techirghiol
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	85 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează prin partea de sud, din Bd. Republicii prin intermediul lotului nr. 1130 prin terasa de acces 5 ml
Deschidere	Teren intravilan, situat în zona median-centrală a loc. Eforie Sud
Situația actuală a terenului	Teren ocupat de construcții.
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

În 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, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro.

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 100 și 150 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-15%, 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 încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substituit, 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 85 mp, situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu I.E. 108413, CP 905360, Jud. Constanța, 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 chirilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului.

Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicată în metoda parcelării și dezvoltării).

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea

de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

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

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

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de cca. 100-150 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

➤ Metoda reziduală

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

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

Având în vedere cele menționate anterior (cap 5 al. 3), metoda de evaluare care a fost utilizată fiind aceasta metodă.

info Q3-.2025		spatii comerciale	
		min	max
CBRE		9,00%	10,00%
Colliers		8,50%	10,00%
Darian	artere principale		
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		8,00%	9,00%
iO Partners - JLL preferred partner		8,75%	9,75%
Knight Frank		-	-
mediana		8,75%	10,00%
media		9,38%	
localizare: Eforie Sud		20%	11,25%
spatiu secundar		20%	13,50%

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

• Extracția de pe piață

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

• Alocarea (proporția)

• Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

• Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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
Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului	110 Euro/m ²

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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

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

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

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului.

Astfel, valoarea justă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 85 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu I.E. 108413, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	110 Euro/m ²	560 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 23.01.2026 – 5,0936 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Această metodă nu a fost utilizată. Vezi mențiuni de la cap. 5.1

7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE		
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 49 din decembrie 2025, publicată de ANEVAR, care aratau așa:		
- CBRE România: 9,00% - 10,00%;		
- Colliers International: 9,00% - 10,00%;		
- Darian DRS: 9,00% - 10,00%;		
- Cushman & Wakefield Echinox: 8,00% - 9,00%;		
- iO Partners - JLL preferred partner: 8,50% - 9,50%;		
- Knight Frank: -		
S-a considerat o rată de capitalizare coformă cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii față de orașul Constanța: $c = 13,5\%$.		
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizează închirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 130 Euro/mp/sezon.		
METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
• Suprafața utilă	(mpAu)	70,00
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	130
Total chirie	(EUR/an)	9.100
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	9.100
Total VBP	(euro/an)	9.100
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	9.100
Total VBE	(EUR/an)	9.100
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
- impozit pe clădiri	(EUR/an)	115
- asigurare	(EUR/an)	19
Cheltuieli variabile		
- management	5,00%	455
- întreținere și reparații	2,00%	182
Alocare pentru înlocuiri	2,00%	182
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	953
Venit net efectiv	(EUR/an)	8.147
Total VNE	(EUR/an)	8.147
Rata de capitalizare	%	13,5%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	5,0936
Valoare imobil	(Euro)	60.347
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	600,00
Valoare totală investiții	Euro	51.000
Valoare proprietate teren per mp:	(EURO/mp)	110
	(LEI/mp)	560
Valoare proprietate teren :	(EURO)	9.350
	(LEI)	47.625

7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

nr. crt	Zona	Supra față	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
1	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	50.000	149,25	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	octombrie 2025
2	Eforie Sud bd. Republicii, lângă stadion (pe partea cu lacul)	548	65.760	120	https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-eforie-sud-IDhGhnh.html	octombrie 2025
3	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu marea)	554	97.000	175	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey	octombrie 2025
4	ES, str. Negru Vodă	1.300	156.000	120	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-256319752	aprilie 2025
5	Eforie Sud, bd. Republicii (pe partea cu lacul)	380	49.000	129	https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-cu-destinatie-comerciala-in-statiunea-eforie-sud-constant-IDAdLO	octombrie 2025
6	Eforie Sud, str. Gării, malul lacului	300	35.000	117	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-malul-lacului-techitghiol-teren-intravilan-300mp-IDEEAM	octombrie 2025
7	ES, str. Argeș	800	88.000	110	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp	decembrie 2025

1.

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

Land for construction,
Eforie Sud Județul Constanța [Vezi Hartă](#)

50.000 €
149.25 € / mp

Rate de la 1.134 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează 5

marius
agent
Dorian Imobiliare

0723034848
072306674

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț



Activează notificările

Sup. teren: Tip:
335 mp Construcții

Descriere teren

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

Detalii teren

ID anunț: X90I0301T

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

Actualizat în: 16 Septembrie 2025

Nr. fronturi stradale:

1

10 m

Utilități

Comision

2%

2.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-eforie-sud-IDhGnhh.html>



PRIVAT ⓘ



Puscuta Ionel

Pe OLX din martie 2011

Activ pe 09 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 450 5617

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Eforie Sud**
Constanța



Vezi locația pe hartă

Postat 06 octombrie 2025



vind teren Eforie Sud

65 760 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 548 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

vind teren intravilan in Eforie Sud situat la B-dul Republicii in suprafata de 548 metri patrati deschidere 15 m la bulevard si 35 m cealalta latura,terenul e liber de constructii,pretul e 120 euro pe metru patrat putin negociabil

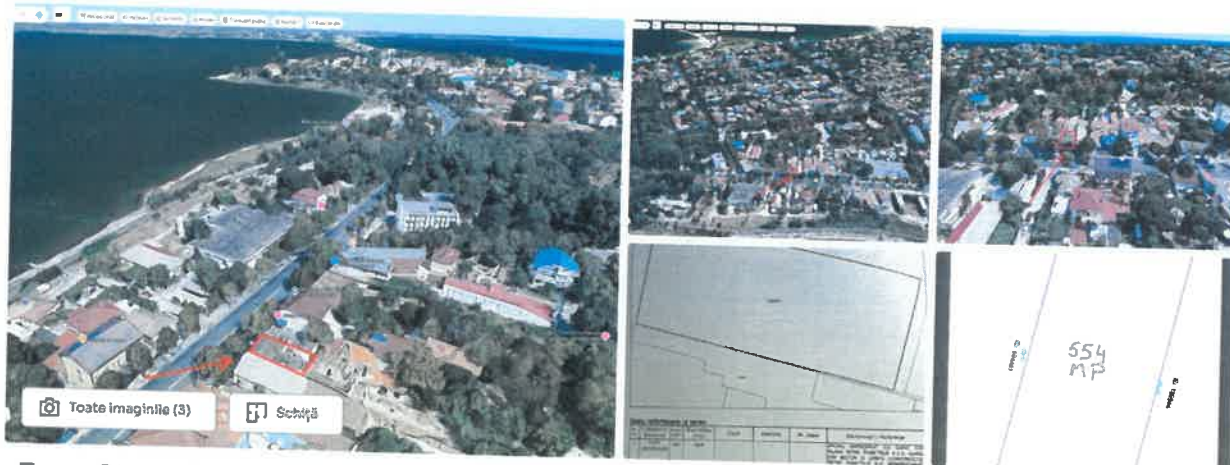
ID: 261274279

Vizualizări: 9

Raportează

3.

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



Teren Eforie Sud 554mp ultracentral zona cu vad comercial

97 000 € 175 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Suprafață utilă:	554 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

Va asteptam la vizionare !

Mai puțin ^

ID: 9822322

 Raportează

4.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-est-1300mp-256319752>

Teren intravilan, 1300mp, 150m de mare, Eforie Sud

Eforie Sud, Județul Constanța [Vezi Harta](#)

150 €/mp
156.000 €

Rate de la 3.459.402/lună [Simulează credit](#)



Elena Cojocariu

Manager

NEXT IMOBILIARE

CONSTANTA



0735912772

0735912775



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Telegram



Email

[Raportează eroare](#)



Descriere

Oportunitate Unica de Investitie in Eforie Sud!

Sunteti in Cautarea unui teren potrivit pentru construirea unei case cu vedere la mare, intr-o statiune aflata in plina dezvoltare - Eforie sud ?

Va oferim spre vanzare un teren intravilan exceptional, cu o suprafata de 1300 mp, situat la doar 500 m de plaja superba a statiunii Eforie Sud si in imediata apropiere a Liceului Teoretic "Carmen Silva" din Eforie Sud.

Aceasta proprietate reprezinta o oportunitate rara de a investi intr-o zona de mare interes turistic si rezidential, in zona se afla atat camping de rulote cat si plaja amenajata, iar peisajul autentic te indemna la relaxare si trai sanatos!

Caracteristici:

Suprafata: 1300 mp

Deschidere stradala: 26 m, ideal pentru acces facil si dezvoltare

Locatie: La 500 m de plaja, intr-o zona linistita si accesibila cu masina - strada fiind pietruita

Utilitati: Terenul beneficiaza de toate utilitatile necesare in imediata vecinatate - apa, electricitate, canalizare si gaze, fiind pregatit pentru constructii

Avantaje:

Pozitie Avantajoasa: Cu o distanta de doar cateva minute de plaja, acest teren ofera acces rapid la atractiile turistice si facilitatile zonei.

Potrivit pentru diverse proiecte: Poate fi utilizat pentru construirea unei case de vacanta, a unui complex turistic sau a unui imobil rezidential, avand in vedere cererea constanta pe piata imobiliara din Eforie Sud.

Investitie pe termen lung: Eforie Sud este o destinatie in continua dezvoltare, ceea ce face din acest teren o oportunitate excelenta pentru investitori.

Comisionul este 0% pentru cumparator.

Nu ratati ocazia de a deveni proprietar al acestui teren situat intr-una dintre cele mai dorite destinatii de vacanta de pe litoralul romanesc! Contactati-ne pentru mai multe informatii sau pentru a programa o vizionare.

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XF0U1300D

Actualizat în: 21.03.2025

Suprafață teren:	1300 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	26 m
Nr fronturi stradale:	1		

Facilități

Utilități

Apă Canalizare Gaze Curent

Amenajare strazi

Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal

Alte caracteristici

Parcelabil Acces auto Teren împrejmuit

Vecinătăți:

Plaja Eforie Sud, Camping Rulote

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-cu-destinatie-comerciala-in-statiunea-eforie-sud-constanta-IDAdLO>



Vand teren cu destinatie comerciala in Statiunea Eforie Sud Constanta

49 000 € 129 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare



Propietar

0720 633 338

Suprafață utilă:	380 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand cladire cu suprafata de 42mp si teren aferent in suprafata de 380mp.Terenul are o deschidere de 29m la soseaua Mangaliei. Locatia este chiar fosta statie de autobuz Bai Reci din Eforie.Sud. Utilitatile sant pe teren.. Urbanism de informare din 2022 .

ID: 8632744

Raportează

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-malul-lacului-techitghiol-teren-intravilan-300mp-IDEEM>



Eforie Sud malul lacului Techitghiol teren intravilan 300mp

35 000 € 117 €/m²

 Eforie, Constanta

Euro Land

Euro Land

 0744 188 877

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15x20 m
Gard:	nu
Tip acces:	☒ nepavat ☒ asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ telefon ☒ canalizare ☒ instalație de purificare a apei
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Eforie Sud Teren intravilan in suprafata de 300mp cu deschidere 15m situat pe malul lacului Techirghiol pe str. Garii

Terenul beneficiaza de utilitati la limita lotului, curent electric, apa, canalizare

Pret 35000euro+2%comision agentie

ID: 9689160

 **Raportează**

7.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-800mp-intravilan-la-800m-de-mare-toate-utilitatile-IDxEWp>



Teren Eforie Sud 800mp intravilan la 800m de mare toate utilitatile

88 000 € 110 €/m²

Strada Arges, Eforie, Constanta

Teren de vânzare

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

800m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	800 m ²
Dimensiuni:	800 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 800mp intravilan la 800m de mare toate utilitatile, toate utilitatile la strada inclusiv gaze, ideal constructie pensiune, casa vacanta sau rezidentiala, bloc, deschidere 15m, situat la doar 800m de mare intr-o zona superba de vile noi si parcuri !

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin ^

ID: 8022143

 **Raportează**

Oferte inchiriere

<https://www.storia.ro/oferta/spatii-eforie-nord-alee-lac-belona-super-vad-IDDE7r>



Spatii Eforie Nord alee lac belona super vad

16 300 € /lună

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	45 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietatii:	☒ magazin ☒ servicii
Tip clădire:	centru comercial
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	acces asfaltat

Caracteristici

Anul construcției:	2020
Siguranță:	obloane
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă

Descriere

Spatii comerciale Eforie Nord, cu deschidere la aleea de promenada ce cobora spre blaja de langa Aqua Park, zona cu cel mai mare vad posibil !

Primul spațiu are in jur de 45m2. Este dotata cu camera de congelare (la cheie). Preț pe vara - 16300 euro

Al doilea spatiu are 40m2. Este dotat cu cuptor pizza pe lemne.
Preț pe vara - 16300 euro

Va asteptam la vizionare !

Mai puțin ^

ID: 9449013

 **Raportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-eforie-nord-strada-pietonala-IDjwZaU.html>



PRIVAT ⓘ



Dorin

Pe OLX din august 2015

Activ pe 10 iunie 2025

Trimite mesaj

072 403 0931

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Eforie Nord
Constanța



Vezi locație pe hartă

Postat 10 iunie 2025



Spatiu comercial de inchiriat EFORIE NORD - Strada pietonala

15 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial - parter

Eforie Nord

Strada principala - pietonala

- Suprafata aprox. 43 mp
- Deschidere aprox. 4,3 mp
- Grup sanitar

Renovat recent

15000 euro | sezon

ID: 268373712

Vizualizări: 57

Raportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/afacere-la-cheie-magazin-alimentar-in-eforie-sud-zona-pe-vad-IDA0cT>



Afacere la cheie Magazin Alimentar in Eforie Sud zona pe vad

700 € /lună

Eforie, Constanta

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

0744 188 877

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

65 m²

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

☒ magazin

☒ servicii

Tip clădire:

centru comercial

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare

☒ aer condiționat

☒ acces asfaltat

☒ mobilier

☒ încălzire

☒ parcare

☒ vitrină

Caracteristici

Siguranță:

☒ alarmă

☒ zonă împrejmuită

☒ supraveghere video

Media:

☒ cablu tv

☒ electricitate

☒ internet

☒ telefon

☒ canalizare

☒ apă curentă

Evaluare teren de 85 mp - Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, p. MT, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

Descriere

Se inchiriaza spatiu comercial in suprafata de 65mp cu destinatia de magazin alimentar in Eforie Sud.

Spatiul comercial este impartit astfel: vitrina la strada 5m. Spatiu comercial 50mp. Magazie 13mp. Baie 4mp.

Locatia a functionat pe timp indelungat ca si magazin alimentar, are vadul format de mai bine de 10ani.

Se preda totul la cheie utilat si mobilat exact cum se observa in imagini. Vitrine, rafturi etc.

Pretul este de 700Euro/Luna +comision agentie. Termen lung.

Mai puțin ^

ID: 8580607

 **Raportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-eforie-sud-IDjuWVV.html>



PRIVAT ①



leonard.focsa

Pe OLX din noiembrie 2019

Activ pe 03 iunie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 116 9000

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

Eforie Sud
Constanța



[Vezi locația pe hartă](#)

Postat: 03 iunie 2025



Inchiriez spatii comerciale Eforie Sud

9 500 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 34 m²

DESCRIERE

Inchiriez afacere la cheie,complet utilata pe faleza Eforie Sud,spatii pt vanzare mancare calda (doua containere lipite 2m/8m) si container magazin alimentar 3m/6m,teren 800 mp
Utilitati:curent,apa,canalizare
Pret total 9500 eur+tva/sezon

ID: 288122986

Vizualizări: 154

[Raportează](#)

Evaluare teren de 85 mp - Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, p. MT, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatii-comerciale-IDjuocb.html>



PRIVAT ⓘ



Tîrghes Bogdan
Pe OLX din august 2019
Activ pe 5 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 075 220 3300

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Eforie Sud
Constanța



🗺️ Vezi locația pe hartă

Postat 30 mai 2025



Spatii comerciale

6 500 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 25 m²

DESCRIERE

Spatii comerciale de inchiriat in statiunea Eforie Sud, Judetul Constanța, pe faleza, in spatele Cazinoului
Zona ultracentrala!

Se pot desfasura toate tipurile de activitati comerciale si de alimentatie publica (fast-food, shaworma, suveniruri, farmacie, articole de plaja, clatitarie, ineluse, etc.).

Spatille sunt dotate cu gresie si faianta, prize de 220v inclusiv 380v, cu posibilitatea montarii de chiuveta in spatiu si grupuri sanitare individuale.

Deschiderea este de 2.5 m, cu usi de termopan, tripan, inalte de 2,5m, iar inaltimea spatiului este de 3.7 m.

In fata fiecarui spatiu se pot pune cate 2 masute sau se pot expune la vedere produsele (cca. 10 mp.). In lateral, fiecare spatiu beneficiaza de un perete pe care se pot expune articolele spre vanzare sau firme luminoase.

Imobilul unde se afla spatiile este recent construit din beton armat si bca.

Spatille se pot inchiria atat pe timp de sezon cat si extrasezon!

Recent dat cu lavabil exterior

Toate materialele folosite au fost de cea mai buna calitate

ID: 287963235

Vizualizări: 159

🚩 Raportează

Evaluare teren de 85 mp - Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, p. MT, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-orasul-techirghiol-IDjoLy9.html>



PRIVAT



Vici

Pe OLX din iunie 2025

Activ pe 03 iunie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 577 3130

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

Techirghiol
Constanța



[Vezi locația pe hartă](#)

Postat 03 iunie 2025



Spatiu comercial de inchiriat in orasul Techirghiol

600 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 50 m²

DESCRIERE

Se oferă spre închiriere un spațiu comercial nou, cu o suprafață de 50 metri pătrați și o deschidere de 10 metri direct la strada principală, pe un drum național intens circulat. Spațiul este proaspăt amenajat, ideal pentru activități comerciale diverse, beneficiind de o vizibilitate excelentă și acces facil pentru clienți.

În parcare spațiului funcționează deja două magazine bine poziționate: un magazin alimentar și un magazin de furaje pentru animale, atrăgând zilnic un flux constant de clienți. Locația este potrivită atât pentru retail, cât și pentru servicii sau alte activități comerciale care doresc expunere maximă.

Caracteristici principale:

Suprafață utilă: 50 mp

Deschidere generoasă: 10 metri la strada principală

Spațiu nou, amenajat modern

Vad comercial format în zonă

Parcarea deservită deja de două magazine active

Trafic auto și pietonal intens

ID: 206653041

Vizualizări: 576

Raportează

Evaluare teren de 85 mp - Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, p. MT, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

<https://www.olx.ro/d/oferta/costinesti-loc-pentru-rulota-fast-food-IDjot9b.html>



PROFAT



Nicky

Pe OLX din mai 2013
Activ pe 25 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 072 224 1925

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Costinesti
Constanța



[Vezi locația pe hartă](#)

Postat 31 mai 2025



Costinesti Loc pentru rulota fast-food

5 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 10 m²

DESCRIERE

Dau in chirie spațiu pentru rulota fast-food / container fast-food complet utilat

Ofer spre închiriere spațiu ideal pentru activitate de tip fast-food, în locație cu vad comercial foarte bun.
Opțiuni disponibile:

- Spațiu pentru amplasare rulota/container fast-food sau
- Container fast-food complet utilat (cu toate dotările necesare: utilități, echipamente, instalații conforme)

Detalii:

- Locație: Costinesti, faleza (prima linie)
- Suprafață: 10 mp
- Utilități disponibile: curent electric, apă, canalizare
- Acces facil pietonal și terasa
- Zonă circulată faleza prima linie de la mare
- Ideal pentru activități de tip street food, grill, shaorma, burgeri etc.

Preț chirie: 5000 + tva / tot sezonul

Disponibil imediat.

Pentru mai multe detalii și vizionare: 07*****25

ID: 266582301

Vizualizări: 1161

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-costinesti-perioada-sezonului-estival-IDjrano.html>



PRIVAT ⓘ



Serben Lucian

Pe OLX din ianuarie 2024

Activ ieri la 10:30

Trimite mesaj

☎ 075 603 4567

Ale multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Costinesti
Constanța



Vezi locație pe hartă

Postat 21 mai 2025



Închiriez spațiu comercial Costinesti, perioada sezonului estival!

12 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 25 m²

DESCRIERE

Închiriez spațiu comercial pe Faleza Soarelui din COSTINEȘTI 5x5 = 25 METRI PĂTRAȚI , pret 5000 euro

Spațiu destinat pentru următoarele activități : suveniruri, articole plajă, articole vestimentare .

NU ALIMENTAR!!!

Închiriez spațiu comercial 25 metri pătrați. Spațiu destinat pentru următoarele activități: Frizerie .
Spatiul este utilat .

Închiriez spațiu comercial 70 metri pătrați, 12000 euro ,spațiu utilat cu aere condiționate, sistem supraveghere, recepție, canapele.

Spatiul închiriat este destinat pentru următoarele activități: frizerie, salon frumusețe.

ID: 287225130

Vizualizări: 480

Raportează

Evaluare teren de 85 mp - Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, p. MT, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT

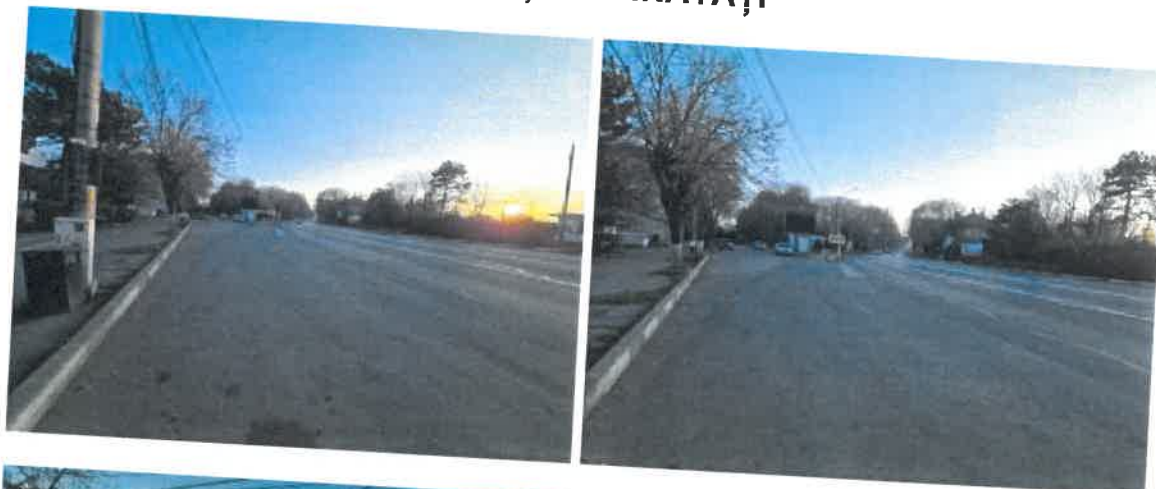


Evaluare teren de 85 mp - Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, p. MT, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



Evaluare teren de 85 mp - Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, p. MT, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI









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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 360 din 27.11.2025

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, bd. Republicii loturile 1130, 1131 parțiale, în suprafață de 85 mp identificat cu I.E. 108413

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere.

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- cererea nr. 26933/11.09.2025 depusă de Atlantis Holiday S.R.L.
- numarele de inventar 15 (9,55 mp) și 49 (75 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020;
- contractele de concesiune nr. 7/1999 și 2/2002 cu actul adițional nr.1 din 2024 - titular Crisana Exim S.R.L.
- autorizația de construire nr. 30/17.03.1999 cu procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7405/1999 - titular Crisana Exim S.R.L.
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1707/24.06.2025 la BNPA Mariana Iosif și Ioan Gabriel Patrascu
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 316059/20.11.2025 pentru acest imobil în care este înscris dreptul de concesiune pentru teren în favoarea Atlantis Holiday S.R.L. și dreptul de proprietate pentru construcție pentru Atlantis Holiday S.R.L.;

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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘIE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării, cu exercitarea dreptului de preempțiune, a terenului situat în localitatea Eforie Sud, bd. Republicii loturile 1130, 1131 parțiale, în suprafață de 85 mp identificat cu I.E. 108413 către Atlantis Holiday S.R.L. (J13/546/2015, CUI RO34284810)

Art. 2. Proprietarul construcției situate pe teren va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, acesta urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie).

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL - VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108413 Eforie

Nr. carte	316059
Ziua	20
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100197427445	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Bdul Republicii, Loturile nr. 1130, 1131 - partiale,
Parcelarea Movila Techirghiol

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	108413	85	Teren împrejmuit; Teren intravilan, împrejmuit cu calcan între pct. 7-8-1-2 și 3-4-5-6 și cu placaj de termopan între pct. 7-6 și 2-3. Accesul se realizează prin partea de sud, din Bd. Republicii prin intermediul lotului nr. 1130 prin terasa de acces.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108413-C1	jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Bdul Republicii, Loturile nr. 1130, 1131 - partiale, Parcelarea Movila Techirghiol	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 74.9 mp; S. construita destasurata: 150 mp; Spatiu comercial, D+P, sup. cons. la sol 75 mp, sup. cons. desf. 150 mp, an construire 1999.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32529 / 12/02/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 38 + anexa, din 27/02/2020 emis de Consiliul local Eforie; Act Administrativ nr. Adresa primarie de confirmare amplasament+schita avizata, din 10/12/2024 emis de Primaria Eforie;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1
153837 / 27/06/2025		
Act Notarial nr. 1707, din 24/06/2025 emis de Iosif Mariana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ATLANTIS HOLIDAY SRL	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
153837 / 27/06/2025		
Act Notarial nr. 1707, din 24/06/2025 emis de Iosif Mariana;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) ATLANTIS HOLIDAY SRL	A1

Carte Funciară Nr. 108413 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

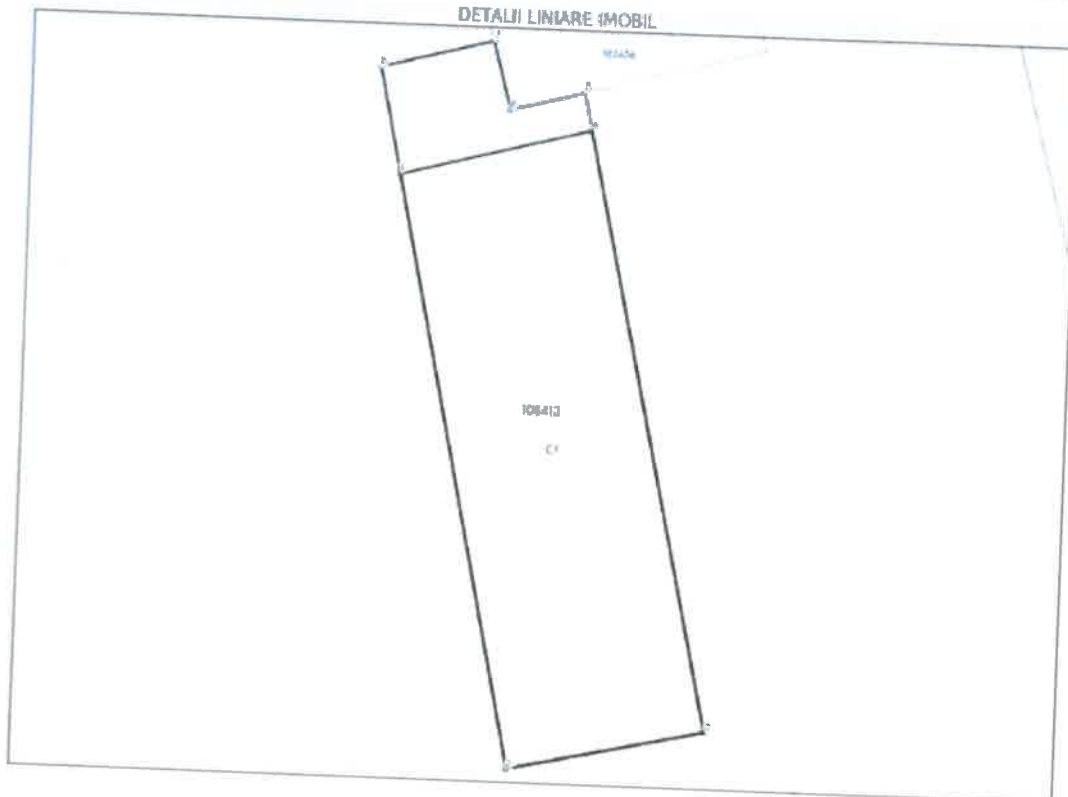
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) ⁴	Observații / Referințe
108413	85	Teren intravilan, împrejmuit cu calcan între pct. 7-8-1-2 și 3-4-5-6 și cu placaj de termopan între pct. 7-6 și 2-3. Accesul se realizează prin partea de sud, din Bd. Republicii prin intermediul lotului nr. 1130 prin terasa de acces.

⁴ Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	85	-	-	-	Loturile nr. 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Mobilă Techirghiol

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108413-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 75 Măsurată: 74,9	Cu acte	S. construită la sol: 74,9 mp; S. construită desfasurată: 150 mp; Spatiu comercial, D+P, sup. cons. la sol 75 mp, sup. cons. desf. 150 mp, an. construire 1999.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.032
2	3	4.999

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001

Pagina 2 din 3



hd360din2025
atlantis (3).pdf

Carte Funciară Nr. 108413 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	15.223
4	5	0.947
5	6	1.699
6	7	1.764
7	8	2.911
8	1	2.7

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 435/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură biograpă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/11/2025, 09:35

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

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

Pagina 3 din 3

Statul român / România / Județul Constanța / Oraș Eforie / epay.ancpi.ro

PROIECT DE DOCUMENT

de Manea

S.C. ATLANTIS HOLIDAY S.R.L.
Eforie Nord, Str. OVIDIU, Nr. 6,
CIF: 34284810
J13/546/2015
Tel: 0724.384.101
Nr.12/11.09.2025

Județul CONSTANȚA		
Primăria Orașului EFORIE		
INTRARE	Nr.	26933
IESIRE		
21	Luna	09
	An	2025

CĂTRE : Primăria Orașului Eforie

AP No grea
PH+Ray
Oh

Prin prezenta, subsemnata Alexandru Daniela, în calitate de administrator al SC ATLANTIS HOLIDAY SRL , îmi exprim intenția de a achiziționa cu plată în rate, în termen de 5 ani, terenul aferent clădirii C1-Spățiu Comercial tip D+P, având număr cadastral 108413-C1, situat în localitatea Eforie Sud, Bd. Republicii lot 1130-1131-partial.

Menționez că avem în proprietate construcția situată pe terenul respectiv conform contract de vânzare cumpărare nr.1707/24.06.2025.

ADMINISTRATOR
ALEXANDRU DANIELA

[Signature]



ANCP
Asociația Națională a
Notarilor Publici

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

Dosarul nr. 32529 / 12-02-2025

INCHEIERE Nr. 32529

Registrator: FLORINA DINUT

Asistent: GABRIELA ANTONELA STOIAN

Asupra cererii introduse de ILIUȚĂ ȘTEFANA privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. Contract concesiune nr. 7 din 1999 + PV predare primire/04-01-1999 emis de Primăria Orașului Eforie;
- Act Administrativ nr. Cert. fiscal primărie teren/04-02-2025 emis de Primăria Eforie;
- Act Administrativ nr. PV receptie/30-07-1997 emis de Comisia de receptie;
- Act Administrativ nr. Cert. fiscal primărie construcție/04-02-2025 emis de Primăria Eforie;
- Act Administrativ nr. Act adițional nr. 1/06-12-2024 emis de Primăria Orașului Eforie;
- Act Administrativ nr. Adresa primărie de confirmare amplasament + schiță avizată/10-12-2024 emis de Primăria Eforie;
- Act Administrativ nr. AC/17-03-1999 emis de Primăria Orașului Eforie;
- Act Administrativ nr. HCL nr. 38 + anexa/27-02-2020 emis de Consiliul local Eforie;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

- Dovada plății card online nr. 33774/14-04-2025 în suma de 120

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 108413
- se întabulează dreptul de CONCESIUNE asupra A.1, A1.1 în favoarea CRISANA EXIM SRL, sub C.1 din cartea funciara 108413 UAT Eforie;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 în favoarea ORAȘ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108413 UAT Eforie;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea CRISANA EXIM SRL, sub B.2 din cartea funciara 108413 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAȘ EFORIE
CRISANA EXIM SRL
ILIUȚĂ ȘTEFANA
SOARE VALENTIN

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

Data soluționării,
15-04-2025

Registrator,
FLORINA DINUT

Asistent Registrator,
GABRIELA ANTONELA STOIAN

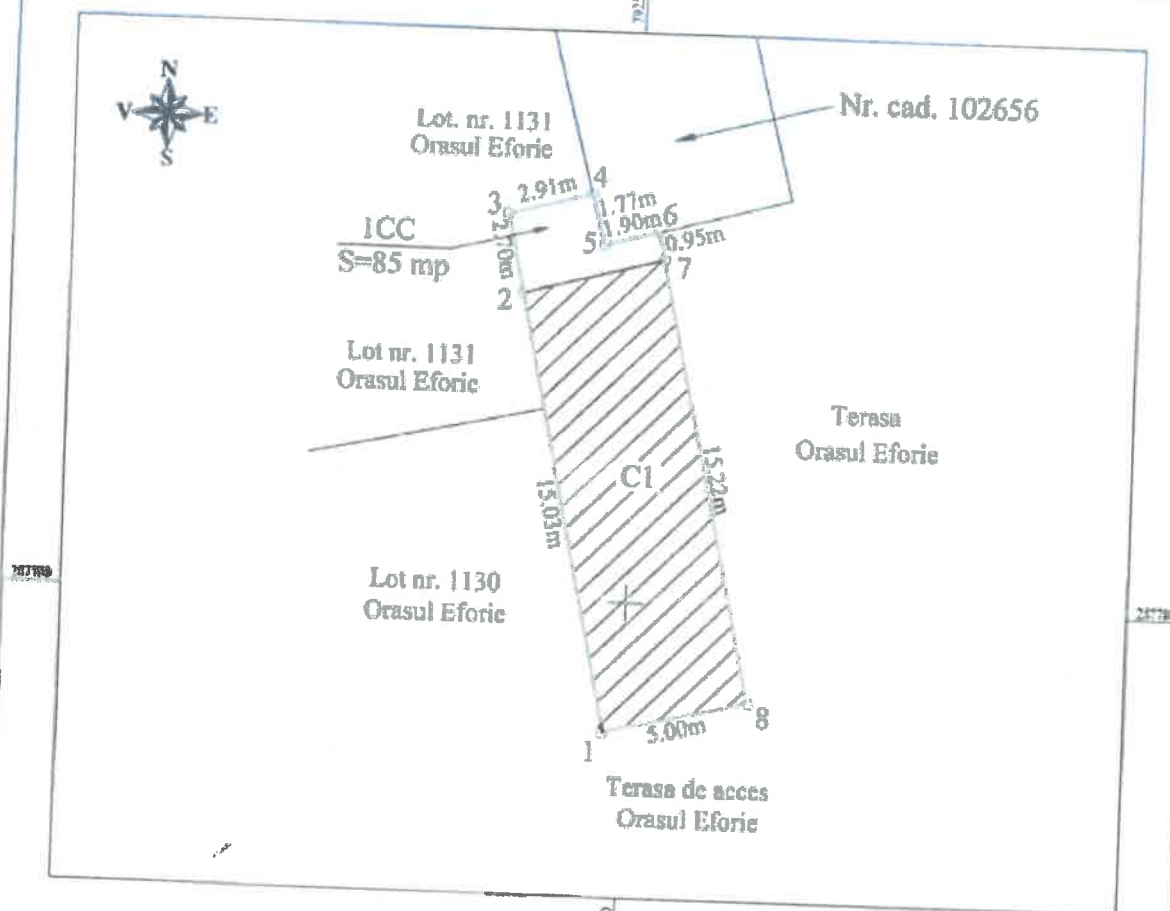
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 199/2016
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancp.ro/verificare

Pagina 1 din 2

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
SCARA 1:200

ANEXA NR. 16

Nr. Cadastral	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului: Localitatea Eforie Sud, Bd. Republicii, F.N.
	85	Loturile nr. 1130, 1131 - parțiale, Parcelara Movila Techirghiol
Cartea funciara numărul:		U.A.T.
		Orasul Eforie, Judetul Constanta



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	CC	85	
TOTAL		85	Teren intravilan, imprejurat cu calcar la pct. 7-8-1-2 si 3-4-5-6 si cu placaj de terenuri la pct. 7-6 si 2-3. Accesul se realizeaza prin poarta de sud, din Bd. Republicii prin Intravilanul lotului nr. 1130 prin terasa de acces

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	75	
TOTAL		75	Spatiu comercial, D+P, sup. constr. la sol 75 mp, sup. constr. depl. 150 mp, an constructie 1999.

Executant: Ing. Valentin SOARE
Autorizat ANCP, Categoria A,
Seria RO-B-E, Nr. 2096
Conferm executarea măsurătorilor în teren,
concluziile înscrise în documentul cadastral
și corespundența acestuia cu realitatea din teren
Semnatura și data:
DATA: 01.2023

Suprafata totala masurata a imobilului = 85 mp
Suprafata din acte = 85 mp

Inspector:
Conferm introducerea imobilului în baza de date
integrata și actualizarea numelui cadastrat
Semnatura și data:

DATA



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. Părțile contractului:

1.1. Vânzătorul

(1) «CRISANA EXIM» S.R.L., cu sediul social în Eforie Sud, oraș Eforie, str. Tudor Vladimirescu nr. 4A, jud. Constanța, înregistrată la ORC sub nr. J13/1457/1992, CUI RO 2412156, reprezentată de asociat unic și administrator ILIUȚĂ ȘTEFANA, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud (Oraș Eforie), str. Tudor Vladimirescu nr. 4A, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria K1, nr. 866799/11.06.2010 eliberată de SPCL.EP Eforie, cod numeric personal 2550812132808, în calitate de vânzător, denumită în continuare VÂNZĂTOARE și

1.2. Cumpărătorul

(1) «ATLANTIS HOLIDAY» S.R.L., cu sediul în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, Bld. Ovidiu nr. 6, camera 1, jud. Constanța, înregistrată în Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J13/586/2015, CUI RO34284810, reprezentată de asociat unic și administrator ALEXANDRU DANIELA, cetățean român, cu domiciliul în Eforie Nord (oraș Eforie), Bd. 23 August nr. 11, bl. C7, ap. 2, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KZ, nr. 660414/06.07.2020 eliberată de SPCL.EP Eforie, cod numeric personal 2890511133920, în calitate de cumpărător, denumită în continuare CUMPĂRĂTOARE,

în temeiul art. 1650 Cod Civil
A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE,
ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

2. Obiectul contractului

2.1. Descrierea imobilului

- (1) Obiectul contractului, denumit în continuare și "Imobilul" îl constituie Imobilul reprezentând Construcția C1 - Spațiu Comercial tip D+P situată în localitatea Eforie Sud, Bd. Republicii, Loturile nr. 1130, 1131 - parțiale, jud. Constanța, cu suprafața construită la sol de 74,9 mp. (din acte), respectiv 75 mp. (din măsurători) și suprafața desfășurată de 150 mp., identificată cu nr. cadastral 108413-C1 și intabulată în Cartea Funciară nr. 108413 a localității Eforie.
- (2) Construcția C1 se află pe un teren în suprafață de 85 mp. - proprietatea Orașului Eforie, teren aflat în concesiune, conform Contractelor de concesiune nr. 7/04.01.1999 și nr. 2/14.02.2002, adiționale cu Actul Adițional nr. 1/06.12.2024 încheiate cu Primăria orașului Eforie.
- (3) Terenul în suprafață de 85 mp. este identificat cu nr. cadastral 108413 și intabulat în Cartea Funciară nr. 108413 a localității Eforie.
- (4) Subscrieră «CRISANA EXIM» S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator ILIUȚĂ ȘTEFANA, VÂND subscrisei «ATLANTIS HOLIDAY» S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator ALEXANDRU DANIELA, imobilul descris mai sus.
- (5) Odată cu înstrăinarea construcției C1 descrisă mai sus, se transmite cumpărătoarei «ATLANTIS HOLIDAY» S.R.L., și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 85 mp.

2.2. Modul de dobândire

(1) Subscrisa Vânzătoare prin reprezentant, declară că am dobândit proprietatea prin edificare în baza Autorizației de construire nr. 40/17.03.1999 și a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7405/30.07.1999 emise de Primăria Eforie.

2.3. Situația juridică și faptică a imobilului

(1) Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, declară că:

- Imobilul ce face obiectul prezentului act s-a aflat de la data dobândirii și până prezent în mod legal, în întreținere, liber și continuu în proprietatea și posesia societății, având dreptul de a dispune liber și neîngrădit de acesta, nefiind înstrăinat sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donație vreunei alte persoane fizice și/sau juridice, din față sau străinătate, asupra acestuia nu există vreun drept retenție, folosință, închiriere, uz, uzufruct sau vreun drept de creanță ce ar aparține vreunei persoane fizice și/sau juridice;
- Imobilul nu face în prezent obiectul niciunor litigii, arbitraj sau proceduri administrative al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate asupra acestuia, nu s-a pronunțat o hotărâre judecătorească privind revendicarea, acțiunea posesorie sau anularea titlului privind acest imobil, nu este revendicat și nu există litigii corespunzătoare Legii nr. 10/2001, nu a fost instituită nicio procedură asiguratorie sau de executare silită a acestuia;
- Imobilul, nu a fost scut din circuitul civil, nu a fost înstrăinat, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu am renunțat la dreptul de proprietate asupra imobilului, nu am încheiat pacte de opțiune sau promisiuni unilaterale, respectiv bilaterale de vânzare-cumpărare cu alte persoane fizice sau juridice, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu este sechestrat, nu este afectat de servituți, clauze de uzufruct viager, interdicții de înstrăinare sau grevare, privilegiu, drepturi, sau urmăriri de orice natură, astfel după cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 147368/20.06.2025 eliberat de O.C.P.I. - B.C.P.I. Constanța;
- Imobilul descris mai sus nu face obiectul unui contract de locațiune, de închiriere, de comodat sau alte contracte similare și nici nu a fost aportat la capitalul social al vreunei societăți comerciale;
- Am adus la cunoștință vânzătorului regimul juridic, economic și tehnic prezent al imobilului, astfel cum rezultă din actele de proprietate documente pe care le-am predat acestuia;
- Imobilul nu face obiectul niciunei limitări a dreptului de proprietate, așa cum sunt prevăzute în art. 602-630 Cod Civil;
- Imobilul ce face obiectul prezentului act nu a fost inclus în categoria monumentelor istorice/siturilor arheologice, nefiindu-mi comunicat până în acest moment vreun ordin de clasare de către organele competente;
- Dreptul de proprietate nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate convențională prevăzută de art. 627 Cod Civil sau de un drept de preempțiune convențional sau legal ce se exercită potrivit art. 1730 și urm. Cod Civil;
- Au fost achitate la zi toate taxele, impozitele, sumele datorate autorităților statului, furnizorilor de utilități (energie electrică, etc.), sau oricăror terțe persoane în considerarea imobilelor, care pot rezulta din contractele cu terți sau din altă parte, iar în situația în care se dovedește să nu există restanțe către furnizorii de utilități anterioare semnării și autentificării prezentului Contract, Vânzătoarea se obligă să achite costurile aferente acestor utilități.

3. Prețul vânzării și modalitatea de plată

3.1. Cuantumul prețului

(1) Prețul total convenit al acestei vânzări este de 302.718 lei (treisute douăzeci și două mii șapte sute șaispezece lei) fără TVA, echivalentul a 60.000 euro (șaizeci mii euro) fără TVA, calculat la cursul oficial BNR de 5.0453 lei = 1 euro.



- (2) Prețul total în sumă de 302.718 lei (treisute două sute șaptesute opt mii și șaptezeci și două lei) este scutit de TVA, aplicându-se prevederile art. 292 alin. (2), lit. f din Codul Fiscal.
- (3) Noi, părțile, declarăm că prețul astfel convenit este sincer (real) și serios și că notariu public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1660 din Codul civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art. 1665 din Codul Civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.
- (4) Noi, părțile, declarăm că avem cunoștință despre dispozițiile art 9 lit. a din Legea nr 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, potrivit căreia constituie infracțiune fapta de a ascunde a bunului ori a sursei impozabile sau taxabile, în scopul sustragerii de la îndeplinirea obligărilor fiscale, prin nedeclararea prețului real al tranzacției.
- (5) Cumpărătorul, declară că este deținătorul legal al fondurilor pe care le utilizează pentru plata Prețului Imobilului și aceste fonduri nu provin din activități ilicite prevăzute de Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor cu modificările și completările ulterioare sau din alte activități interzise de legea române.
- (6) Cumpărătorul prin reprezentant, declară că deține finanțarea necesară achiziției Imobilului și nu înregistrează dațiuni scutite și neachitate, tuțu de terțe părți, persoane fizice sau juridice, care să împiedice cumpărarea acestuia.

3.2. Modalitatea de plată a prețului

- (1) Noi, părțile, convenim că pretul total al acestei vânzări în sumă de 302.718 lei (treisutezece mii șaptesute opt sprezece lei) fără TVA, echivalentul a 50.000 euro (găsecemiteuro) fără TVA s-a achitat integral de către CUMPARĂTOARE, prin virament bancar în contul nr. **R056PIRB14017IB262001000** deschis la **FIRST BANK S.A.** pe numele «**CRISANA EXIM S.R.L.**», astăzi data semnării prezentei act cu OP din data de 24.06.2025 potrivit Fișierii Seria CRFV nr. 092/24.06.2025 emisă de societate.

3.3. Date plății și dovada plății

- (1) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1497 Cod civil, potrivit cărora în cazul plății efectuate prin virament bancar, **data plății** este aceea la care contul vânzătoarei a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății
- (2) Această declarație a **VÂNZĂTOAREI**, constituie chitanță de descărcătoare de încasare integrală a prețului vânzării
- (3) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință următoarele dispoziții legale privind dovada plății, în cazul plății făcute prin virament bancar (art.1504 Cod civil): (1) ordinul de plată semnat de cumpărătoare și vizat de băncă plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară, (2) cumpărătorul are oricând dreptul să solicite băncii la care vânzătorul are deschis contul bancar o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament, iar această confirmare face dovada plății.
- (4) Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, declară pe proprie răspundere și consimt, în conformitate cu dispozițiile *Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date*, precum și în considerarea art 1504 alin 2 Cod civil, ca instituțiile bancare să elibereze, la cererea cumpărătoarei, orice înscris care să conțină datele personale, prin care să se facă dovada efectuării plăților de către cumpărătoare, în temeiul dispozițiilor contractuale.
- (5) Noi, părțile convenim că, Vânzătoarea, are obligația să pună la dispoziția Cumpărătoarei, oricare dintre următoarele înscrisuri, care constituie dovada plății prețului, la alegerea lor:

- extras de cont din care rezultă creditarea contului bancar al Vândătoarei cu suma reprezentând prețului;
- declarație autentică prin care confirmă primirea prețului.

4. Transferul dreptului de proprietate și predarea imobilului

4.1. Transferul dreptului de proprietate

- (1) Noi, părțile, declarăm că transferul dreptului de proprietate de la Vândătoare la Cumpărătoare a avut loc azi, data încheierii contractului.

4.2. Predarea imobilului

- (1) Obligația de a preda bunul se întinde și la accesoriile sale, precum și la tot ce este destinat folosinței sale perpetue. Vândătorea este, de asemenea, obligată să predea titlurile și documentele privitoare la proprietatea sau folosința bunului (art.1686 Cod civil).

Predarea imobilului se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătoarei, liber de orice bunuri ale vândătoarei (art.1687 Cod civil)

- (2) Noi, părțile, declarăm că predarea imobilului de la Vândătoare la Cumpărătoare a avut loc azi, data încheierii contractului. Eu, reprezentanta cumpărătoarei, declar că am inspectat personal, în prealabil, imobilul și acesta nu are vicii aparente.

5. Garanția pentru evicțiune și pentru vicii ascunse

5.1. Garanția pentru evicțiune

- (1) Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a Vândătoarei de a garanta pe Cumpărătoare împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea sa, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare), precum și de sarcinile (inclusiv înștiințările judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vândătorea este obligată să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit.
- (2) Subscrisa Vândătoare prin reprezentant, declar și înțeleg să garantez Cumpărătoarea pentru evicțiune în condițiile prezentului Contract exclusiv în temeiul art. 1699 din Codul Civil, respectiv pentru evicțiunea rezultată din faptul personal al Vândătoarei și/sau din cauza rezultată din cauze cunoscute la momentul vânzării și care nu au fost aduse la cunoștința Cumpărătoarei, răspunderea Vândătoarei putând fi angajată numai în limitele Prețului plătit de către Cumpărătoare în temeiul prezentului Contract.
- (3) Pentru evitarea oricăror interpretări, Cumpărătoarea, înțelege că în caz de evicțiune, Vândătorea este exonerată de plata sumelor menționate de art. 1701 alin. 3, art. 1702 alin. 1 lit a) - d), art. 1702 alin. 2 și art. 1702 alin. 3 Cod Civil prezenta clauză de limitare a răspunderii Vândătoarei pentru evicțiune fiind o clauză neuzuală, în sensul art. 1203 din Codul Civil, pe care Cumpărătoarea, declară că o înțelege și acceptă în mod expres.
- (4) Eu, reprezentantul cumpărătoarei, declar că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art.1705 Cod civil, privind obligația de a chema în garanție pe vândătoare în cazurile prevăzute, precum și efectele nechemării acesteia în garanție.

5.2. Garanția pentru vicii ascunse

- (1) Vândătorea garantează cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent. Garanția este datorată dacă viciul sau cauza lui există la data predării bunului. Vândătorul nu dătează garanție contra viciilor pe care cumpărătorul le cunoștea la încheierea contractului (art.1707 Cod civil)



IMBUTUL



- (2) Cumpărătorul care a descoperit viciile ascunse ale lucrului este obligat să le aducă la cunoștința vânzătoarei într-un termen rezonabil, stabilit potrivit cu împrejurările, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a cere măsura prevăzută la art. 1710 alin. (1) lit. d) Cod civil (rezoluțiunea vânzării).
- (3) În temeiul obligației vânzătoarei de garanție contra viciilor, cumpărătorul poate obține, după caz (art. 1710 Cod civil):
 - a) înlăturarea viciilor de către vânzătoare sau pe cheltuielile acestora;
 - b) înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii;
 - c) reducerea corespunzătoare a prețului;
 - d) rezoluțiunea vânzării.
- (4) În situația în care la data încheierii contractului vânzătoare cunoștea viciile bunului vândut, pe lângă una dintre măsurile prevăzute la art. 1710, vânzătoarea este obligată la plata de daune-interese, pentru repararea întregului prejudiciu cauzat, dacă este cazul (art. 1712 Cod civil).
- (5) Dispozițiile privitoare la garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul vândut nu corespunde calităților convenite de către părți (art. 1714 Cod civil).

6. Declarații și obligații ale vânzătoarei

6.1. Impozitul și plata utilităților

- (1) Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, declar pe proprie răspundere că nu am datorii neachitate către bugetul local, indiferent de denumirea și sursa acestora, iar imobilul este înscris la rolul fiscal și are impozitele achitate integral, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 18977/23.06.2025 eliberat de Primăria Eforie.
- (2) Subscrisa Vânzătoare prin reprezentant, mă oblig ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să îndeplinesc demersurile legale de radieră a proprietății de pe rol fiscal.

6.2. Alte declarații

- (1) Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, declar pe proprie răspundere, următoarele:
 - *transmis prin prezentul act proprietatea Imobilului.*
 - *predau Imobilul, astfel data semnării prezentului act.*
 - *sunt o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate în conformitate cu legile în vigoare, care nu se află în nici o procedură de insolvență sau de insolvabilitate conform legilor române sunt capabilă să îmi plătesc datoriile la scadență și nu am început rescadențarea vreunei datorii și nici nu sunt în negocieri cu creditorii în acest sens.*
 - *dețin deplina capacitate legală de a intra în raporturi juridice care izvorăsc din prezentul contract și nu există nici un impediment legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și obligațiile ce îmi revin potrivit acestuia, iar persoana care semnează prezentul Contract de vânzare are deplina capacitate și autoritate să o reprezinte în mod legal și valabil.*
 - *după cunoștința mea, nu au fost inițiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, împotriva societății, nici nu este amenințată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile sale, situația sa financiară sau juridică.*
 - *după cunoștința mea, nu s-a făcut nici o cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară. Nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societății.*
 - *nu înregistrez datorii scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice, care să împiedice cumpărarea Imobilului și face obiectul prezentului Contract de vânzare și declar că dețin finanțarea necesară achiziției Imobilului.*

- am remis reprezentantului Cumpărătoarei, actele de proprietate în copie și/sau original, exonerându-se astfel cu privire la toate obligațiile în legătură cu predarea documentelor de proprietate ale Imobilului

7. Declarații și obligații ale cumpărătorului

7.1. Subscrisa CUMPĂRĂTOARE prin reprezentant, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații următoarele:

- (1) Societatea este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare având capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul act, iar persoana care semnează contractul de vânzare are deplină capacitate și autoritate să reprezinte societatea în mod legal și valabil.
- (2) Nu se află în procedură de insolvență sau faliment, nu se află în fuziune sau divizare, proces de dizolvare sau lichidare (conform legislației în vigoare), reorganizare judiciară sau faliment (conform legislației în vigoare), la data încheierii prezentului act, nu se află nici în iminența procedurii insolvenței, după cum declară pe proprie răspundere că nu se află sub incidența vreunei dispoziții legale care ar putea afecta drepturile și obligațiile asumate potrivit prezentului act și este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract;
- (3) Societatea nu este insolubilă, este capabilă de a plăti datorile la scadență și nici nu are negocieri cu creditorii în acest sens, astfel că încheierea prezentului contract nu se face în dauna creditorilor, nu s-a emis nicio notificare pentru declanșarea procedurii de insolvență, faliment sau reorganizare juridică sau pentru schimbarea sau încetarea activității cabinetului de avocat, că nu există proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, inclusiv nu s-au înființat poștiri împotriva cabinetului de avocat sau a proprietății acestuia și după cunoștința subscrisului nu sunt amenințat cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile mele, situația financiară sau juridică a societății;
- (4) Semnarea prezentului act nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de societate prin acte încheiate cu terți;
- (5) Subscrisa **ALEXANDRU DANIELA**, în calitate de reprezentant legal al cumpărătorului, declar că am capacitatea și calitatea de a încheia cu deplină autoritate prezentul înscris care nu încalcă nicio prevedere legală, inclusiv statutară și niciun drept sau interes al altei persoane fizice sau juridice/profesionist, având calitatea actuală și capacitatea de a semna prezentul contract și că subscrisa **«ATLANTIS HOLIDAY» S.R.L.**, are calitatea și capacitatea de a semna prezentul înscris drept pentru care îmi asum pe deplin și exclusiv răspunderea în acest sens;
- (6) Eu, reprezentanta cumpărătorului, declar pe proprie răspundere că am inspectat personal imobilul, am luat cunoștință de starea faptică și întinderea acestuia și aceasta corespunde declarațiilor vânzătoarei și a documentelor oficiale care atestă dreptul de proprietate. De asemenea, declar că notarul public mi-a pus la dispoziție și am consultat personal, solicitând și primind lamuriri, documentele oficiale care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului și drepturile vânzătoarei asupra acestuia (de ex. actele de proprietate, extrasul de carte funciară, documentația cadastrală), precum și îndeplinirea tuturor obligațiilor legale care sunt în sarcina vânzătoarei.



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

al
nă
și
nd
su
rui

stat
sta
de
stat
de
de
irea



- (7) Eu, reprezentanta cumpărătorului, declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de situația cadastrală, juridică și tehnică a Imobilului, inclusiv de Litigii și de Cereri și Potențiale Litigii cu privire la acesta, nu am identificat niciun impediment cu privire la transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului, înțeleg să cumpăr de la Vândătoare, Imobilul descris mai sus, cu Prețul și în condițiile prevăzute în prezentul înscris, cu care mă declar expres de acord, am cunoștință de și găsesc ca fiind corespunzătoare informațiile furnizate în istoricul proprietății, așa cum au fost prezentate de Vândătoare în cuprinsul prezentului Contract, precum și de toate documentele care atestă istoricul dreptului de proprietate asupra Imobilului ce mi-au fost comunicate de către acesta.
- (8) Eu, reprezentanta cumpărătorului, declar că am luat la cunoștință de faptul că Imobilul este liber de orice sarcini, după cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 147368/20.06.2025 eliberat de O.C.P.L. - B.C.P.L. Constanța și înțeleg ca societatea să dobândească dreptul de proprietate asupra Imobilului în aceste condiții, renunțând la orice pretenție prezentă sau viitoare față de Vândătoare, exonerând-o pe aceasta de orice răspundere și fiind de acord să preia și să apere Vândătoare împotriva oricăror pretenții prezente sau viitoare, acțiuni, demersuri derivând din sau aflate în legătură cu aspectele prezentate în cadrul prezentei clauze, prezenta clauză fiind o clauză neuzuală în accepțiunea prevederilor art. 1203 din Codul Civil pe care părțile au negociat-o și o acceptă.
- (9) Eu, reprezentanta cumpărătorului, declar că am primit integral actele de proprietate ale Vândătoarei în original și copie și/sau original, și renunț la orice fel de pretenție prezentă și/sau viitoare împotriva acestora, derivată din sau în legătură cu obligația de predare a documentelor de proprietate cu privire la Imobil.

7.2. Obligația de declarare la organul fiscal a dobândirii imobilului

- (1) Cumpărătorul are obligația prevăzută de Codul fiscal, de a depune, în termen de 30 de zile, o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, în raza căreia este situat imobilul.

7.3. Alte declarații

- (1) Subscrisa Vândătoare prin reprezentant, declar că
- sunt o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate în conformitate cu legile în vigoare, care nu se află în nici o procedură de insolvență sau de insolvabilitate conform legilor române, sunt capabilă să îmi plătesc datoriile la scadență și nu am început resuscitarea vreunei datorii și nici nu sunt în negocieri cu creditorii în acest sens,
 - dețin deplina capacitate legală de a intra în raporturi juridice care rezultă din prezentul contract și că nu există nici un impediment legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și obligațiile ce îmi revin potrivit acestui, iar persoana care semnează prezentul Contract de vânzare are deplina capacitate și autoritate să o reprezinte în mod legal și valabil,
 - nu au fost inițiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, împotriva societății, nici nu este amenințată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile sale, situația sa financiară sau juridică,
 - nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societății

- nu înregistrează datorii scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice, care să împiedice cumpărarea Imobilului ce face obiectul prezentului Contract de vânzare și declar că dețin finanțarea necesară achiziției Imobilului;
- semnarea prezentului Contract de vânzare nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate prin acte încheiate cu terțe.

8. Declarații comune ale părților

8.1. Obligația de colaborare

- (1) Noi, părțile, ne obligăm să colaborăm cu bună-credință pentru executarea prezentului contract.
- (2) În cazul descoperirii unor erori materiale (de ex. nume greșite, adrese greșite, nume de cont bancar greșite), declarăm că acestea nu vor constitui un impediment pentru a ne executa obligațiile și nu vom refuza executarea obligațiilor, în măsura în care eroarea materială poate fi îndreptată prin înregistrări corecte aflate la documentația contractului. De asemenea, dacă va fi cazul, vom colabora cu bună-credință pentru emiterea unei încheieri de rectificare, în condițiile legii, fără condiționări și fără a cauza întârzieri nejustificate.
- (3) Subscrisul cumpărător prin reprezentant, declar că am fost informat de către notarul public de dispozițiile art 18, alin 1, 2 și 3 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cum și obligația proprietarului de a pune la dispoziția dobânditorului certificatul de performanță energetică a clădirii și am luat cunoștință de conținutul Certificatului 138649_23.6.2023_Coman_Gh. Laura_DA_00864_08100 CPE

9. Conștientământul liber, neîncleșcat și ireversibil al părților

- (1) Noi, părțile, declarăm că am citit actul și suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră nevinetată.
- (2) Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că nici încheierea prezentului contract, nici executarea dispozițiilor prevăzute în acesta nu conduce la încălcarea sau neîndeplinirea unor alte angajamente, acte unilaterale, ori obligații legale sau contractuale pe care ni le-am asumat sau care ne revin, sau la producerea vreunui prejudiciu în dauna unui terț sau la fraudarea drepturilor acestora.
- (3) Încheierea prezentului contract se face în temeiul declarațiilor pe proprie răspundere a părților și a situației juridice și faptice a imobilului astfel cum rezultă din înregistrările și documentele originale prezentate de părți sau obținute de notarul public.
- (4) Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că suntem de acord cu prelucrarea, stocarea și transmiterea datelor noastre cu caracter personal, în conformitate cu dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

10. Lucrările de publicitate imobiliară

10.1. Îndeplinirea de către notar

- (1) Lucrările de publicitate imobiliară se vor efectua de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996, modificată, astfel:
 - Înscriserea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral 108413 în cartea Funciară nr. 108413 a localității Eforie - pe numele «ATLANTIS HOLIDAY» S.R.L.;
 - Înscriserea dreptului de concesiune asupra suprafeței de 85 mp. în Cartea Funciară nr. 108413 - pe numele «ATLANTIS HOLIDAY» S.R.L.



10.2. Obligația cumpărătoarei

- (1) Reprezentantul cumpărătoarei are obligația de a se prezenta la sediul biroului notarial după împlinirea termenului legal pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, pentru a i se preda un exemplar al încheierii emise de BCPI sau poate solicita transmiterea acestuia prin mijloace electronice.

11 Cheltuieli pentru întocmirea contractului

11.1. Obligația de plată a acestora

- (1) Cheltuielile privind autentificarea prezentului contract, reprezentând onorariu notarial, tarif de publicitate imobiliară și tarif datorat INFONOT, sunt suportate de cumpărătoare, fiind evidențiate distinct în încheierea de autentificare.
- (2) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință faptul că onorariul notarial a fost calculat potrivit Ordinului nr 117/C din 19.01.2024 al Ministrului Justiției și cuprinde următoarele:
 - i) Evaluarea primară din punct de vedere al legalității și stabilirea situației de fapt corespunzătoare actului autentic solicitat;
 - ii) Analiza și verificarea validității titlurilor originale, care atestă drepturile părților;
 - iii) Acordarea consilierii notariale cu privire la respectarea condițiilor de fond și de formă specifice actului autentic solicitat;
 - iv) Acordarea consilierii notariale cu privire la efectele juridice specifice actului autentic solicitat și a clauzelor solicitate de părți sau propuse de notarul public raportat la intențiile declarate ale părților;
 - v) Acordarea consilierii notariale cu privire la îndeplinirea de către părți a anumitor formalități legale obligatorii înainte de încheierea raportului juridic;
 - vi) Participarea notarului public la negocierea clauzelor contractuale de către părți și îndrumarea acestora pe parcursul negocierilor în ceea ce privește legalitatea și oportunitatea clauzelor convenite;
 - vii) Primirea cererii de autentificare și îndrumarea părților în întocmirea acesteia cu respectarea dispozițiilor legale, pregătirea documentației specifice actului autentic solicitat, obținerea înregistrării prevăzute de lege, verificarea validității și a conformității acestora;
 - viii) Redactarea proiectului sau a proiectelor succesive ale actului autentic solicitat, potrivit intențiilor declarate de parte sau de părți, a negocierii clauzelor dintre acestea și pe baza propunerilor făcute de notarul public acceptate de parte sau de părți, comunicarea și analizarea acestora împreună cu solicitanții actului autentic;
 - ix) Verificarea îndeplinirii condițiilor de fond și de formă ale actului autentic solicitat;
 - x) Verificarea calității de titular al dreptului real, a conformității situației cadastrale cu situația faptică prezentată și a sarcinilor care grevează imobilul;
 - xi) Activitatea de verificare, respectiv de înscriere, după caz, în registrele naționale notariale (RNNEPR), verificarea altor registre publice;
 - xii) Redactarea formei finale a actului autentic;
 - xiii) Efectuarea evaluărilor de risc a părților, verificarea beneficiarilor reali, a sursei fondurilor, a existenței sancțiunilor internaționale și întocmirea și comunicarea raportărilor în scopul prevenirii spălării banilor și finanțării terorismului, după caz;
 - xiv) Calcularea și perceperea, în numele statului, a impozitului asupra venitului realizat din transferul dreptului de proprietate prevăzut de art 111 Cod fiscal, a tarifului de publicitate imobiliară, după caz;
 - xv) Perceperea altor tarife pentru realizarea unor verificări prevăzute de lege pentru validitatea actului autentic (tarifele datorate INFONOT).

- xvi) Luarea consimțământului părților prin semnarea exemplarului original al actului autentic de părți, de reprezentanții legali sau convenționali, de martorii asistenți, sigilarea și securizarea actului notarial, eliberarea duplicatelor solicitate și a anexelor;
- xvii) Comunicarea actului autentic întocmit în vederea îndeplinirii formalităților publicitate și opozabilitate prevăzute de lege, astfel: la registrul de publicitate imobiliară, la registrele naționale notariale, la alte registre publice, după caz; urmează modulul în care se realizează formalitățile de publicitate și de opozabilitate;
- xviii) Activitatea de arhivare, opisare și conservare a actului autentic întocmit, respectarea dispozițiilor nomenclatorului arhivistic, pe durata prevăzută de acesta;
- xix) Vizarea impozitelor și a tarifulor percepute de la părți, în numele statului, operațiunile bancare aferente, suportarea comisiunelor bancare de către biroul notarial, completarea și depunerea la organul fiscal a declarațiilor fiscale prevăzute de lege;
- xx) Activitatea de comunicare a actului juridic către Institutul Național de Statistică;
- xxi) Cheltuielile de funcționare, organizare, pregătire profesională continuă, servicii și mentenanță a echipamentelor, pază, plata furnizorilor de echipamente și utilități

12. Dispoziții finale

12.1. Obligația de confidențialitate a notarului

- (1) Notarul public are obligația de a păstra confidențialitatea cu privire la conținutul prezentului contract, a documentației care a stat în baza acestuia, precum și a tuturor discuțiilor și a negocierilor la care a luat parte sau de care a luat cunoștință. Notarul public nu va comunica vreunui terț nicio informație sau copie a unui fragment care constituie documentație sau anexă și nici copii a contractului.
- (2) Notarul public este degrevat de păstrarea obligației de confidențialitate numai în solicitarea expresă a organelor și autorităților Statului, făcută în condițiile legii, în interesul soluționării unei cauze civile, penale sau fiscale.

12.2. Taxele notariale

- (1) Onorariul notarial ocazional de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris precum și taxa de înfăbure a prezentului act sunt suportate de CUMPARĂTOARE, și au fost calculate având în vedere valoarea de 66 000 euro, echivalentul a 332 989,80 lei, calculat la cursul oficial BNR de 5.0453 lei / 1 euro, de astăzi data semnării prezentului act, valoare rezultată din Studiul de piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea.

12.3. Arhivarea contractului

- (1) Prezentul contract va fi arhivat și conservat de notarul public în arhiva biroului notarial, având termen de păstrare PERMANENT. Arhiva biroului notarial este arhiva Statului român. În situația încetării calității de notar public sau a transferului notarului public, arhiva notarului public va fi preluată și conservată de Camera Notarilor Publici Constanța.
- (2) Părțile pot obține, din arhivă, duplicate ale prezentului contract sau copii legalizate.

13. Autentificarea contractului

- (1) Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrușcu Ioan-Gabriel, din Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru VÂNZĂTOARE și două exemplare pentru CUMPARĂTOARE.

- (2) Exemplarul pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară se păstrează permanent în arhiva Societății Profesionale Notariale - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, potrivit art. 28¹ alin. 6 din Legea nr. 7/1996 modificată.

VÂNZĂTOR

«CRIȘANA EXIM» S.R.L.
reprezentată de asociat unic și administrator
ILIUȚĂ ȘTEFANA

CUMPĂRĂTOR

«ATLANTIS HOLIDAY» S.R.L.
reprezentată de asociat unic și administrator
ALEXANDRU DANIELA

Birou Notari Publici Iosif si Patrascu



SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
MARIANA IOSIF și IOAN GABRIEL PĂTRAȘCU
Licența de funcționare nr. 256/15.12.2023
CONSTANȚA, Str. Traian nr. 35B parter și demisol

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1707
ANUL 2025 LUNA Iunie ZIUA 24**

În fața mea, **MARIANA IOSIF**, notar public cu sediul în Constanța, Str. Traian nr. 35B, parter și demisol, s-au prezentat:

1. **ILIUȚĂ ȘTEFANA**, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud (Orș. Eforie), str. Tudor Vladimirescu nr. 4A, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KT, nr. 866799/ 11.06.2010 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 2550812132808, în calitate de asociat unic și administrator al subscrisiei «CRISANA EXIM» S.R.L., cu sediul social în Eforie Sud, oraș Eforie, str. Tudor Vladimirescu nr. 4A, jud. Constanța, înregistrată la ORC sub nr. 113/1457/1992, CUI RO 2-112156 și
2. **ALEXANDRU DANIELA**, cu domiciliul în Eforie Nord (oraș Eforie), Bd. 23 August nr. 11, bl. C7, ap. 2, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KZ, nr. 660414/06.07.2020 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 2890511133920, în calitate de asociat unic și administrator al subscrisiei «ATLANTIS HOLIDAY» S.R.L., cu sediul în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, Bld. Ovidiu nr. 6, camera 1, jud. Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. 113/546/2015, CUI RO34284810, care după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. h din Legea notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput tarif ANCP în sumă de 1665 lei, cu OP.

S-a încasat onorariul calculat conform Ordonanței Ministrului Justiției nr. 177/C din 19.01.2024, publicată în MO sub nr. 70/26.01.2024, în sumă de 4K19,50 lei, unde suma de 769,50 lei reprezintă TVA, cu OP.

NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF
Op.8.1574
SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul



Red MEC



INVESTITOR (PROPRIETAR)
S.C. CRIANA EXIM SRL.
ILIUTA STEFANA
Adresa EFORIE SUD, STR.
TOADER VLAZINIELE 4A

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 7405 din 30.07 1999

Privind lucrarea SPATIU COMERCIAL O+P - EFORIE SUD
B-BOX REPAZIȚII - JP. COM. EXISTENT -
executata, in cadrul contractului de executie nr. REGIE PROPLIE din 17.03 incheiat
intre ILIUTA STEFANA si intre CONSILIUL LOCAL ORAS EFORIE

pentru lucrarile de CONSTRUIRE
1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 30 din 17.03 1999
eliberata Consiliul Local oras Eforie, la data de 17.03 1999 cu
valabilitate pana la 17.03 1992001

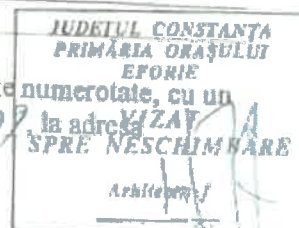
2. Comisia de receptie formata din:
ILIUTA STEFANA investitor (proprietar)
STEFAN MARIUS reprezentant Consiliul Local oras Eforie

3. Au mai participat:
ING. ARN. CĂPĂREAN GHEORGHE invitat proiectant aut. 1168/94
invitat constructor

4. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune

5. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

6. Prezentul proces - verbal contine 2 pagini si anexe numerotate, cu un
total de 21 file si a fost incheiat astazi 22.07 1999 la adresa VIZAT
imobilului, in 3 exemplare.



Investitor (proprietar) S.C. CRIANA EXIM SRL - ILIUTA STEFANA
Delegat Consiliul Local oras Eforie STEFAN MARIUS
Invitati(unde este cazul) ING. ARN. CĂPĂREAN GHEORGHE

PRIMĂRIA

MUNICIPIULUI
ORAȘULUI
COMINET

EF0121E

Nr. 30 din 1203 199 9

PRIN ILIUTA STEFANA

cu domiciliul în județul CONȘTANȚA municipiul orașul ETRIE
sediul ETRIE județul ETRIE cod postal 8711 strada TRICOR VLADIMIRESCU
secțiunea ETRIE nr. 4A bloc 1 etaj 1 ap. 1 înregistrată la nr. 2009 din 11.03. 199 9

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAȚĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL-SPAȚIU
COMERCIAL D + P.

(N VALOARE DE¹) 150.000.000 Lei COD [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []
pe terenul situat în municipiul orașul comuna EFORIE
cod postal 8714 sectorul satul EFORIE JUDEȚUL IALOMITA nr.
Nr. fișa cadastrală COMPLEX COMMERCIAL numărul topografic al parcelei

în următoarele condiții: JE L'OK BELPEOP PREVEDETE LE ACORDULUI
AF. ALTELU.

*) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea financiară care anterior solicitării a liberat autorizatiei de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire in termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizatia de construire, in functie de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor nr. ^{1168/1994} a fost elaborat de
TH. ARH. CALIHAREA GEORGETA cu sediul în județul **CONSTANȚA**
 municipiul **CONSTANȚA** sectorul **—**
 comuna **—** satul **—**
 cod poștal **8200** str. **BAZA NOUĂ** nr. **28**

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 24 LUNI
~~ZILE~~

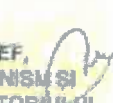
PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 1 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII
~~ZILE~~

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

PRIMAR


SECRETAR


ARHITECT ȘEF,
 TEHNICIAN URBANISM ȘI
 AMENAJAREA TERITORIULUI,


Taxa pentru autorizație în valoare de 1.500.000 lei a fost achitată conform
 chitanței nr. 4000070 din 15.03. 1999

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 22.03. 1999
~~prin poșta~~
 însoțită de 1 exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU — LUNI
~~ZILE~~

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
 TEHNICIAN URBANISM ȘI
 AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității — 199—

Achitat taxa de — lei conform chitanței nr. — din — 199—

Transmis solicitantului la data de — 199— direct
~~prin poșta~~

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspectoriei de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să pastreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, encadrame de golen, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat organismul de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la — materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii și să destăinujeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor. În limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

¹⁾ Se completează numărul proiectului și data elaborării.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Primăria Orașului Eforie
Intrare Nr. 3632
Data 06 Luna 12 Anul 2024

ACT ADITIONAL NR. 1
La Contractele de concesiune nr. 7/04.01.1999 si 2/14.02.2002
Incheiat astazi 06. 12. 2024

În baza H.C.I. nr. 264 din 30.09.2024 contractele de concesiune nr. 7/04.01.1999 și 2/14.02.2002 pentru terenul în suprafața totală de 84,55 mp se modifică astfel :

Art. 1. Contractele de concesiune nr. 7/04.01.1999 și 2/14.02.2002 sunt valabile pe o perioadă de 49 de ani de la semnarea contractului de concesiune nr. 7/04.01.1999.

Art. 2. Redvenția pentru terenul în suprafața totală de 84,55 mp este de 4,24 euro/mp/an – 358 euro/an.

Art. 3. Crisana Exim S.R.L. are obligația ca în termen de 1 an de la încheierea prezentului să întărească dreptul de proprietate asupra construcției edificată pe terenul concesionat . În caz contrar concesiunea încetează.

Actul adițional nr. 1 la Contractele de concesiune nr. 7/04.01.1999 și 2/14.02.2002 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru concesionari și două pentru concedent.



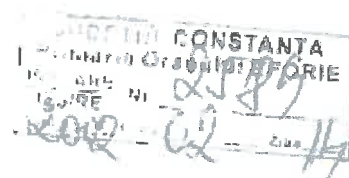
PROPRIETAR,
SERBAN ROBERT NICOLAE

SECRETAR GENERAL
PREOTEASA GABRIEL

SERVICIUL VENITURI, TAXE si
IMPOZITE
OPREA ALINA ELENA

SERVICIUL A.D.P.P.
MANEA DENIEL

BENEFICIAR,
CRISANA EXIM S.R.L.



CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 2

Incheiat in Eforie Sud la data de 14 februarie 2002

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, având contul nr. 212202074617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de CONCEDENT,

si

S.C. CRISTINA EAIM SRL
reprezentata prin ILUȚĂ ȘTEFANA
cu sediul in EFORIE SUD, STR. T. VLADIMIRESCU, NR. 4A
avand contul nr. 1406440 deschis la 15 A.S.A. EFORIE SUD SI
inregistrat la Camera de Comert cu nr. 713/1998/1992 CF R2412/56
avand calitatea de CONCESIONAR.

In temeiul Legii nr. 453/2001, republicată, privind autorizarea constructiilor si unele masuri privind realizarea locuintelor, art. 12, lit "e" si a Hotărârii Consiliului Local nr. 236 din 29.11.2001, s-a încheiat prezentul contract de concesiune

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul contractului de concesiune este preluarea terenului situat în Eforie SUD, str. bd. REPUBLICII, lot nr. 1130-1131 din parcelarea MOVILA TEHURENOL în suprafată de 855 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat la procesul verbal de predare primire, având următoarele vecinătăți:

- N - CONSTRUCȚIE S.C. COMPLEXUL S.A. - LINDA MIE;
- S - CONSTRUCȚIE S.C. CRISTINA EAIM SRL;
- E - CONSTRUCȚIE S.C. POLIARTUR S.A. - TERENSA;
- V - ---

Art. 2.2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investitie EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 236 din 29.11.2001

TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.1. Durata concesiunii este 22 de ani conform Hotărârii Consiliului Local nr. 236 din 29.11.2001 începând de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.

Art.3.2. Durata concesiunii poate fi prelungită în condițiile legii, cu acordul partilor.

III. TAXA DE CONCESIUNE

Art.4.1. Taxa de concesiune este de 38,5454 USD conform Hotărârii Consiliului Local nr. 236/29.11.2001 și Contractului de concesiune nr 3/04.01.1999

Art. 4.2. Taxa de concesiune prevăzută la art. 4.1. se va reduce cu 20%, conform H.C.L. nr 1/26.01.2001, rezultând o taxă anuală în valoare de 30,8363 USD

Art. 4.3. În situația în care se va reveni asupra H.C.L. nr. 1/26.01.2001 (nu se va mai aplica reducerea de 20%), concesionarul va fi înștiințat în scris în legătură cu modificarea intervenită

Art.4.4. Plata taxei de concesiune se face începând de la data procesului verbal de predare - primire a terenului concesionat.

IV. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1. Pentru primul an calendaristic al concesiunii, taxa de concesiune prevăzută la art.4.2. se va plăti în termen de 60 de zile de la data încheierii procesului verbal de predare - primire, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv.

Art.5.2. Începând cu al doilea an al concesiunii, taxa de concesiune prevăzută la art.4.2. se va plăti în lei în contul concedentului nr.212202074617794 deschis la Trezoreria Eforie, în două tranșe egale, până la data de 28 februarie, respectiv 30 octombrie a fiecărui an.

Art.5.3. Întârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se în lei la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua plății.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 6. Prezentul contract de concesiune poate înceta prin:

6.a. - retragere

6.b. - renunțare

6.c. - răscumpărare

6.d. - forță majoră

Art.6.a. - Incetarea concesiunii prin retragere.

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate în contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate din cadrul Primăriei Eforie



Pag.3

6.a.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, fără nici un fel de pretentie din partea concesionarului.

6.a.2. Concesiunea se retrage la expirarea duratei stabilite prin contract, dacă partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

6.a.3. Concedentul poate rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

Art.6.b. Încetarea concesiunii prin renunțare

6.b.1. Concesionarul poate renunța la concesiune, la cerere, în cazul în care cauze justificate fac imposibilă realizarea investiției, după verificarea celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentanții concesionarului care împreună cu reprezentanții concedentului vor hotărî asupra continuării sau încetării concesiunii.

Art.6.c. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

6.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie adecvate, efective și prompte. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

6.c.2. Dacă partile nu se înțeleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instanței.

Art.6.d. Încetarea concesiunii în caz de forță majoră

6.d.1. Forța majoră exonerează partile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor cele revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința partilor, imprevizibil și inevitabil care împiedică partile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

6.d.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte parti în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezența partilor.

6.d.3. În caz de forță majoră comunicată și constatăată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor partilor se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din parti nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cit și îndeplinirea celorlalte obligații.

6.d.4. În cazul în care forța majoră conduce la o declarație a obligațiilor partilor mai mare de șase luni, partile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatăată de comisia legal constituită, partile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

CONCEDENTUL are următoarele obligații și drepturi:

Pag.4



7.1. Sa predea concesionarului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

7.2. Să inspecteze prin imputernicitii sai, mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

7.3. Sa verifice, in perioada denulării contractului de concesiune, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

7.4. Să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în baza autorizatiei de construire eliberată de organele abilitate.

7.5. Sa declanseze procedura de executare silita impotriva concesionarului, daca acesta intarzie plata taxei de concesiune cu 90 de zile de la scadenta acesteia.

Situatia de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială obligatiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligatiile.

CONCESIONARUL are următoarele obligatii:

7.6. Sa se prezinta la data la care este anuntat, la sediul Primariei, pentru predarea-primirea terenului concesionat.

7.7. Sa plateasca taxa de concesiune la termenele stabilite contractual.

7.8. Sa inventarieze anual bunul concesionat pe liste de inventar distincte, care se transmit si concedentului, conform H.G.R. nr. 1031/1999.

7.9. Sa evidentieze contabil valoarea taxei de concesiune datorate, conform H.G.R. nr. 1031/1999.

7.10. Sa inceapa executarea lucrarilor in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire.

7.11. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizatiei de construire și pentru desfasurarea activitatii după punerea în funcțiune.

7.12. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul detinătorilor.

7.13. In cazul in care pe terenul ce face obiectul contractului se descopera retele edilitare(alimentare cu apa, energie electrica, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala concesionarului după obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire pentru deviere si implicit a acordului detinatorilor retelelor.

7.14. Sa finalizeze executarea constructiei in termenele prevazute in autorizatia de construire.

7.15. Sa realizeze constructia cu respectarea documentatiei tehnice a autorizatiei de construire.

7.16. La terminarea lucrarilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administratiei publice locale la receptia constructiei si sa se prezinte la sediul Primariei pentru regularizarea taxei de autorizatie de construire, in termen de 15 zile de la data expirării duratei executarii constructiilor autorizate.

7.17. Dupa receptia la terminarea lucrarilor de construire, sa declare constructia in vederea impunerii, in termen de 15 zile de la data expirării duratei executarii constructiilor autorizate, la sediul Primariei.

Pag. 5



VIII. RASPUNDERI

Art. 8.1 Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutare la termen sau si de executarea in mod necorespunzator-total sau partial- a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor probata de partea care o invoca.

Art. 8.2 Pe perioada imposibilitatii de executare, drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acea perioada.

Art. 8.3 Partea care o invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deodata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

IX. LITIGII

Art. 9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instantelor de judecata competente.

Art. 9.2. Pe toată durata concesiunii concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

X. DISPOZITII FINALE

Art. 10.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin incheierea de acte aditionale.

Art. 10.2. Dreptul de concesiune se transmite, cu mentinerea clauzelor si conditiilor prezentului contract, in caz de succesiune sau de instrainare a constructiilor realizate pe terenul concesionat.

Art. 10.3. Procesul verbal de predare-primire a terenului si Hotararea Consiliului Local nr. 236 din 29.11.2001 fac parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind terenul din Eforie Sud, zona SIR REZERVAT, LOT 1131 - parțial, MOLICA RUTIAȘIOL, s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.



CONCEDENT,

BIROUL JURIDIC,

SEF SERV. EFCTICES
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATCDCT
Ing. Marius Iftu

CONCESIONAR,

S.C. CRISTINA EXIM SRL
Reprezentata prin ILUTIA

522 / 19.06.1999

Pag. 1

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 7

Încheiat în Eforie Sud la data de 04 ianuarie 1999

I. PARTILE CONTRACTANTE

Între Consiliul Local Eforie, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, având contul nr. 212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de concedent, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, și S.C. CRISANA EXIM S.R.L. reprezentată prin MIUTA STUTANA cu sediul în EFORIE SUD bd. T. VLAHIMIRESCU, NR. 4A având contul nr. 40728270 deschis la BA.S.A. - EFORIE SUD și înregistrat la Camera de Comerț cu nr. 13/1437/1992 CF R2512156 având calitatea de concesionar, și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Legii nr. 50/1991, republicată, a Hotărârii Consiliului Local nr. 103 din 13.11.1998 și în conformitate cu procesul verbal nr. 10765 din 24.12.1998 încheiat la licitația publică din ziua de 24 luna 12 anul 1998 a concesiunii pentru terenul situat în Eforie SUD s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie SUD, str. LA REPUBLICII, lot nr. 7 în suprafață de 85,0 mp. așa cum rezultă din planul de situație anexat, având următoarele vecinătăți:

- N - CONFACIUNTE PLIMPEX COMERCIAL (15,00) ;
- S - CONFACIUNTE PLIMPEX COMERCIAL (15,00) ;
- E - CONFACIUNTE PLIMPEX COMERCIAL (15,00) ;
- V - CONFACIUNTE PLIMPEX COMERCIAL (15,00) ;

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investiție IMPLANTARE DESEMNATĂ în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 103 din 13.11.1998.

Pag.2

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata concesiunii este 25 ani conform Hotărârii Consiliului Local nr. 193 din 13.11.1998 începând cu data semnării contractului.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 3.315.000 lei/an, așa cum rezultă din oferta prezentată de partea a doua în cadrul licitației publice, de 44.200 lei/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului concesionat de 95,0 mp.

Art.5 Pretul concesiunii prevăzut la art.4 este de 302.712 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 10.951/1050 comunicat de B.N.R., la data încheierii contractului, în conformitate cu H.C.L.nr. 26/30.03.1998 care stabilește baza de calcul a taxei de concesiune.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.6 Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti în contul părții întâi nr.212202304617794 deschis la Trezoreria Eforie, în două tranșe egale, până la data de 30 martie, respectiv 30 septembrie a fiecărui an, calculate la cursul de schimb leu/dolar USA, comunicat de B.N.R., din ziua plății.

Art.7 Întârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua plății.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.8 Concesiunea poate înceta prin:

- 8.a - retragere;
- 8.b - renunțare;
- 8.c - rascumpărare.

8.a. Incetarea concesiunii prin retragere

8.a.1 Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

Pag. 3

8.a.2 Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la semnarea contractului.

8.a.3. Concedentul poate rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu și îndeplinește obligațiile în acest interval.

8.b. Incetarea concesiunii prin renunțare

8.b.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentanții concesionarului care împreună cu reprezentanții concedentului vor hotărî asupra continuării sau încetării concesiunii.

8.b.2. Forta majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să și exercite integral sau parțial obligațiile.

8.b.3 Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

8.b.4. În caz de forță majoră comunicată și constatăată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

8.b.5. În condițiile în care forta majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatăată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

8.c. Incetarea concesiunii prin răscumpărare.

8.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie adecvată, efectivă și promptă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

8.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instanței

Art.9. În cazul în care partea a doua nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici un fel de pretentie din partea concesionarului.

Art.10. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art.8 și 9 concesionarul are obligația:

Pag 4

a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiție ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul concesionat.

b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului o clauză prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute;

c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare care accasta să-si poată exercita opțiunea;

d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza sau s-a realizat pe terenul concesionat, a posibilităților subrogării prin partea întâi în cazul în care se va hotărâ astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.11. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:

11.1 Partea întâi are obligația să predea părții a doua, pe baza de proces-verbal de predare-primire terenul care face obiectul contractului.

11.2 Partea întâi are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3 Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în baza autorizației de construire eliberată de organele abilitate.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-si exerce integral sau parțial obligațiile.

Art.12 Partea a doua are următoarele obligații:

12.1. Să înceapă executarea lucrărilor în termen de un an de la data încheierii contractului de concesiune, după obținerea în prealabil a autorizației de construire.

12.2. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire și pentru desfasurarea activității după punerea în funcțiune.

12.3 Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul detinătorilor.

12.4. Să finalizeze executarea construcției în termen de trei ani de la data obținerii autorizației de construire conform H.C.L.nr. 13 din 30.11.1998.

12.5. Să realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice a autorizației de construire.

12.6. La finalizarea lucrărilor, să solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției.

Pag 5

VIII. LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instantelor de judecata competente.

Art.14. Pe toată durata concesiunii partea întâi (concedentul) si partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

IX. DISPOZITII FINALE

Art.15 Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților .

Art.16 Procesul verbal de predare-primire a terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din ETORIE SUD zona COMPLEX COMERCIAL lot nr. - s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte si unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR,

Ing. Mihail Cosma

SECRETAR

Jr. Gheorghe Becă

SE CRISANA ENM SRL
reprezentata prin Ing. ILIUTA
STEFANA

SEF SERV. BFC
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATDCTI
Ing. Marius Iftu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 34691 din 04.12.2025

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

În conformitate cu prevederile contractului nr. 86021/29.04.2025 va solicităm să
întocmiți rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul:

- sentinței civile nr. 238/28.01.2011 pronunțate de Tribunalul Argeș în dosarul
818/109/2007;
- HCL 333, 334, 339, 345, 352, 354, 355, 356, 357, 359, 360, 365 din 2025.

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMINIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

Intocmit
INSPECTOR
NEGREA Claudiu

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