

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, in suprafata indiviza de 1857 mp (1873 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106956

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul S.A.D.P.P., A.S., D.E., C.J.C.A.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
 - HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 359/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
 - numarul de inventar 3907 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
 - extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 22701 din 03.02.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 347 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. 400/18.12.2025
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 347 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, in suprafata totala de 3047 mp identificat cu I.E. 106956

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica a terenului in suprafata indiviza de 1857 mp (1873 mp din masuratori) din suprafata totala de 3047 mp

identificata cu I.E. 106956 de 347 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, in suprafata indiviza de 1857 mp (1873 mp din masuratori) din suprafata totala de 3047 mp identificata cu I.E. 106956

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 22701 din 03.02.2026 emisa de OCPI pentru intreg imobilul identificat cu I.E. 106956 rezulta ca:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren
- Terenul este imprejmuit;
- Pe terenul in suprafata totala de 3047 mp se afla:
 - o constructie – Hotel Cerna inscrisa incartea funciara 106956-C1;
 - 7 constructii fara acte.

Constructiile nu fac obiectul prezentei.

Art. 5.

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

Nu se acorda punctaj pentru criteriul D.1 (Formularul nr. 8)

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

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

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

Februarie 2026

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, in suprafata indiviza de 1857 mp (1873 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106956

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 359/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 3907 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 22701 din 03.02.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 347 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 400/18.12.2025
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, in suprafata indiviza de 1857 mp (1873 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106956

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 vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, in suprafata indiviza de 1857 mp (1873 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106956

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie in vigoare la data aprobarii HCL ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 359/27.11.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 3907 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 22701 din 03.02.2026 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 347 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 400/18.12.2025
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
02.2026

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106956 Eforie

Nr. cerere 22701
Ziua 03
Luna 02
Anul 2026

Cod verificare
100200066275



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, str. Dorobantilor, Loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 partiale, Parcelarea Butarascu+ Intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna+ str. Sportului nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu)+ str. Sportului, vechea parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, Lotul nr. 34, Eforie Nord

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	106956	Din acte: 0 Masurata: 3.047	Teren imprejmuit cu gard metalic intre pct. 1-2-3-4 si 9-10-11-...-24-25-26-1, pereti constructii intre pct. 4-5-6-7-8-9

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	106956-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, str. Dorobantilor, Loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 partiale, Parcelarea Butarascu+ Intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna+ str. Sportului nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu)+ str. Sportului, vechea parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, Lotul nr. 34, Eforie Nord	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:476 mp; S. construita desfasurata:1904 mp; Hotel Cerna - P+2E+M; An extindere, modernizare si re compartimentare: 2012-2018; Lucrari extindere, modernizare si re compartimentare realizate in proportie de 90%.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
77280 / 29/06/2020		
Act Notarial nr. 925, din 26/06/2020 emis de Grosu George;		
B1	Se infiinteaza cf. 106956 a imobilului cu nr. cad. 106956/Eforie ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: ~~ nr.cad.103228\cf.103228; ~~ nr.cad.106224\cf.106224; ~~ nr.cad.106750\cf.106750; ~~ nr.cad.106868\cf.106868;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1139, din 07/07/2010 emis de BNP CRISAN DOINITA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103228/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 53250 din 25/08/2010;	A1.1
Act Notarial nr. 925, din 26/06/2020 emis de Grosu George;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1873/3047 1) ORAS EFORIE	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1174/3047 1) HISTRIA TOUR MONDIAL SRL	A1
326685 / 02/12/2025		
Act Notarial nr. 84, din 24/07/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;		
B16	Se noteaza autorizatia de construire nr. 84 din 24.07.2025 avand ca obiect executarea lucrarilor de construire pentru "intrarea in legalitate lucrari executate fara autorizatie de construire la hotel P+2E+M existent, constand in extindere cu salon receptie si construire spatii	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B16	anexa".	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

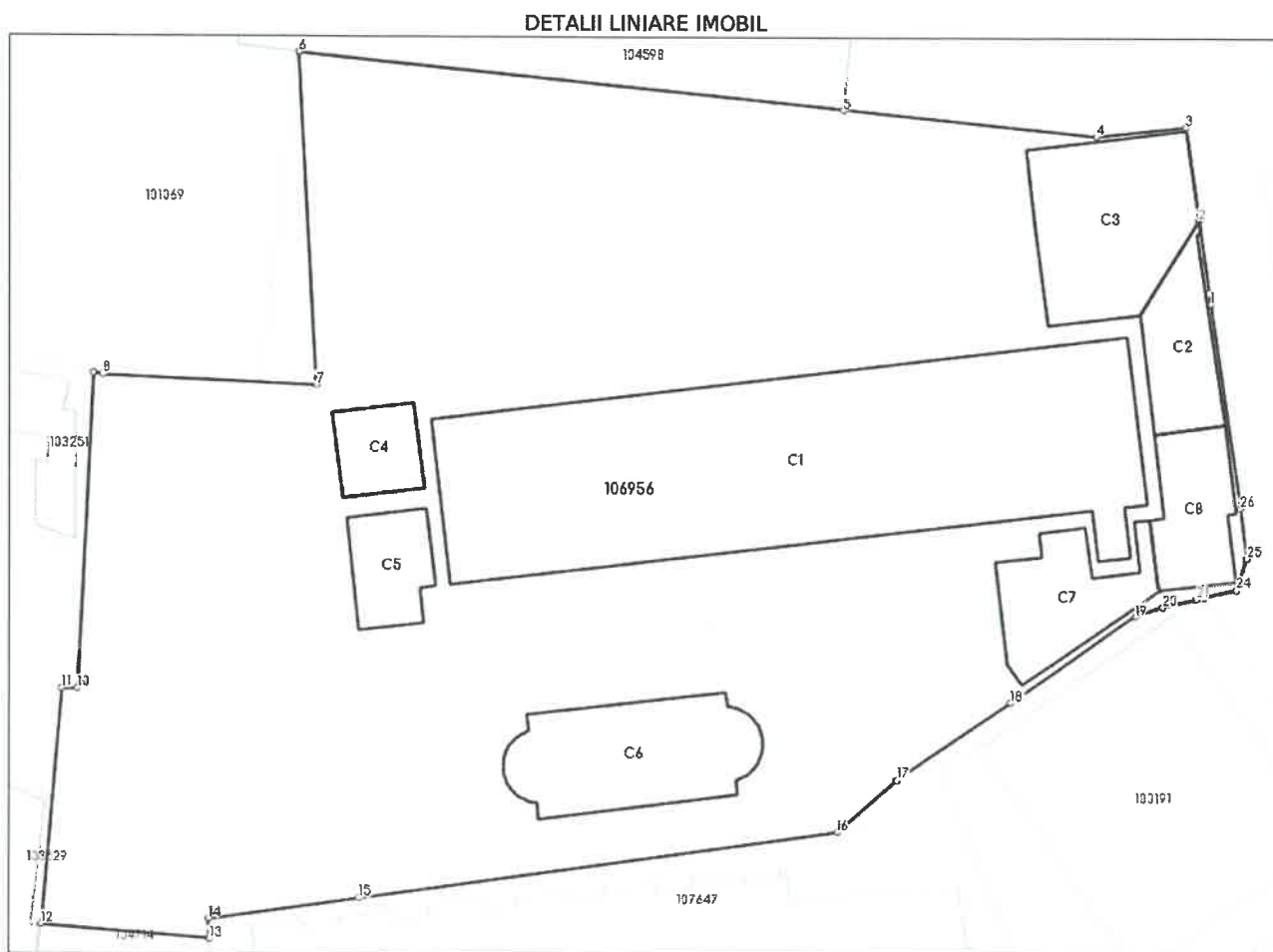
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106956	Din acte: 0 Masurata: 3.047	Teren imprejmuit cu gard metalic între pct. 1-2-3-4 și 9-10-11-...-24-25-26-1, pereti constructii între pct. 4-5-6-7-8-9

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.047	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106956-C1	construcții administrative și social culturale	476	Cu acte	S. construită la sol: 476 mp; S. construită desfășurată: 1904 mp; Hotel Cerna - P+2E+M; An extindere, modernizare și reconfigurare: 2012-2018; Lucrări extindere, modernizare și reconfigurare realizate în proporție de 90%.
A1.2	106956-C2	construcții administrative și social culturale	45	Fără acte	S. construită la sol: 45 mp; extindere hotel (restaurant) - fără acte;
A1.3	106956-C3	construcții administrative și social culturale	103	Fără acte	S. construită la sol: 103 mp; extindere hotel (restaurant) - fără acte;
A1.4	106956-C4	construcții administrative și social culturale	27	Fără acte	S. construită la sol: 27 mp; extindere hotel - fără acte;
A1.5	106956-C5	construcții anexa	34	Fără acte	S. construită la sol: 34 mp; extindere magazie - fără acte;

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	106956-C6	construcții anexa	96	Fara acte	S. construita la sol:96 mp; piscina - fara acte;
A1.7	106956-C7	construcții anexa	57	Fara acte	S. construita la sol:57 mp; extindere hotel (recepție) - fara acte;
A1.8	106956-C8	construcții anexa	47	Fara acte	S. construita la sol:47 mp; extindere hotel (terasa) - fara acte;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.328	2	3	5.931
3	4	5.715	4	5	16.06
5	6	34.64	6	7	21.0
7	8	13.521	8	9	0.575
9	10	19.995	10	11	0.977
11	12	14.952	12	13	10.664
13	14	1.265	14	15	9.702
15	16	30.55	16	17	5.039
17	18	8.666	18	19	9.605
19	20	1.884	20	21	2.145
21	22	0.467	22	23	0.184
23	24	2.126	24	25	2.029
25	26	3.221	26	1	12.992

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

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

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

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

Data și ora generării,

03/02/2026, 11:54

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>

Cod verificare

100200065841

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **106956**, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Nord

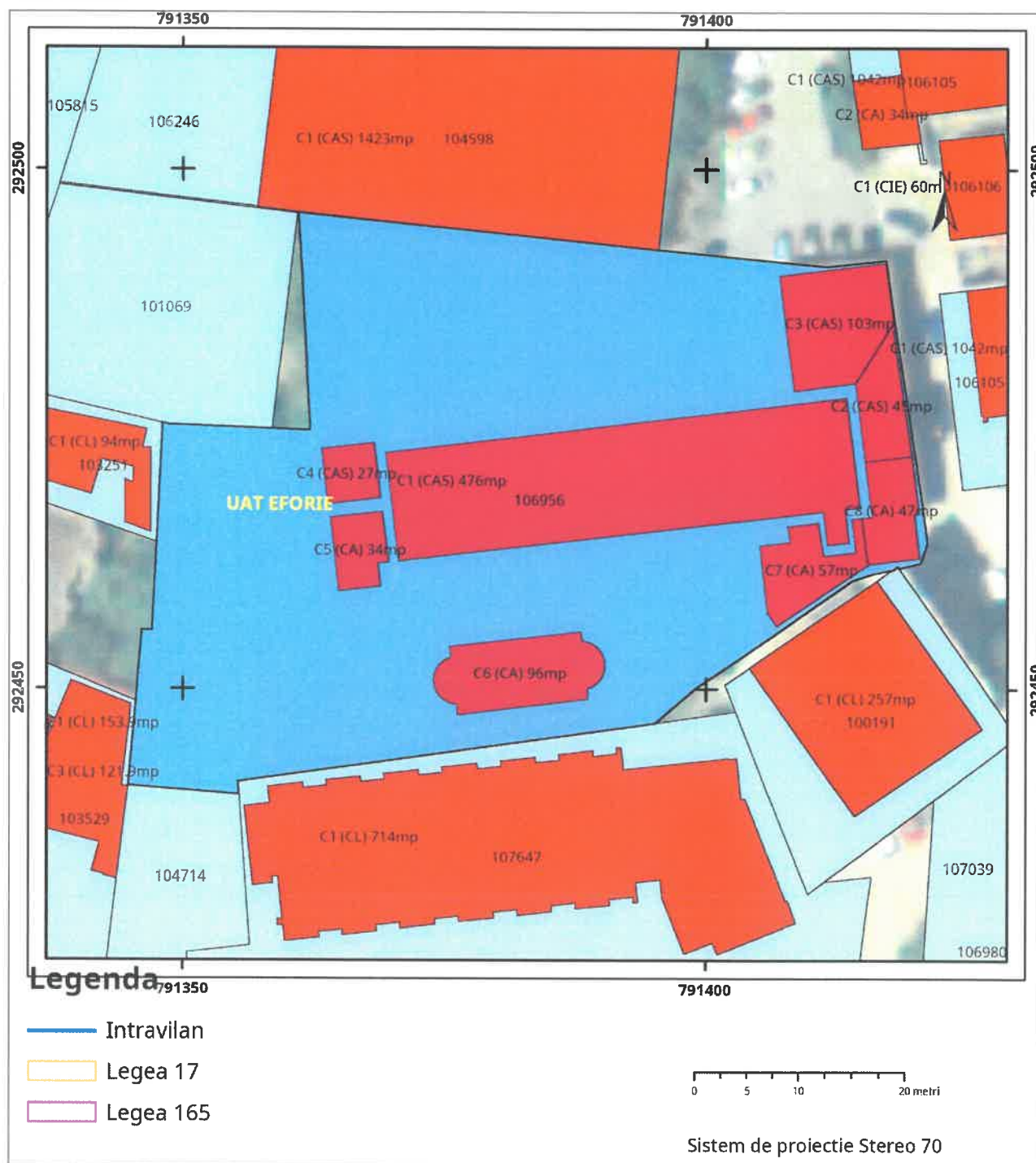
Nr.cerere	22702
Ziua	03
Luna	02
Anul	2026

Teren: 3.047 mp

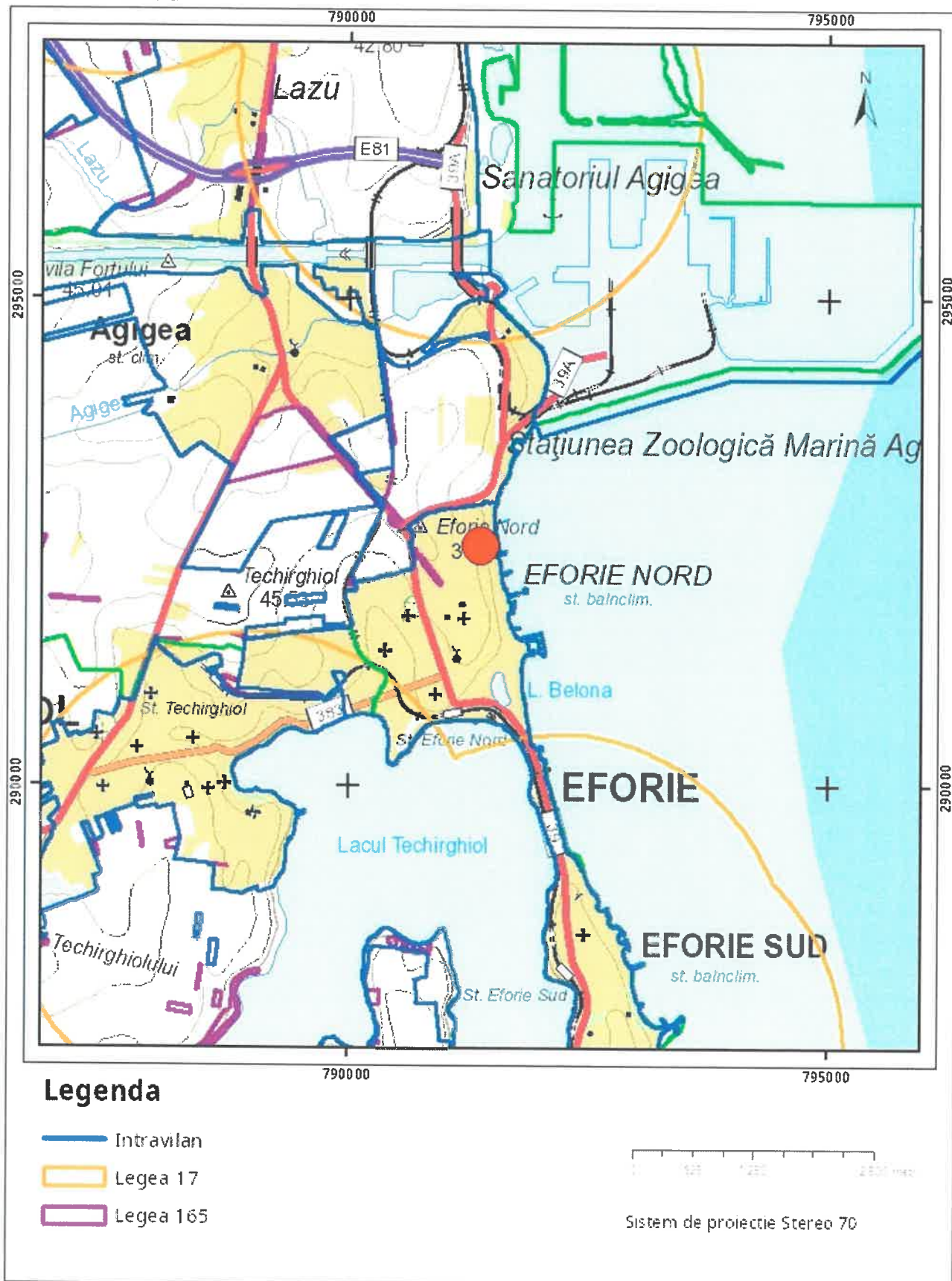
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3047mp

Plan detalii



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-12-2019
Data și ora generării: 03-02-2026 11:54



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S20.11.25 / 16.02.2026

- PROPUNERE VÂNZARE COTĂ INDIVIZĂ -

BUN IMOBIL – TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ DE 1.857 MP (1.873 MP DIN MĂS.) – DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 3.047 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. DOROBANȚILOR, LOTURI 28, 29, 30, 31, 34, 35 PARȚIALE, PARCELAREA BUTARASCU + INTRAVILAN EFORIE NORD, HOTEL CERNA + STR. SPORTULUI, NR. 10B (FOST LOT 35 - PARCELAREA TECHIRGHIOL - DR. BUTARASCU) + STR. SPORTULUI, VECHEA PARCELARE TECHIRGHIOL - DR. BUTARASCU, LOTUL NR. 34, JUD. CONSTANTA, IE 106956

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 359/27.11.2025

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 societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

Datele, informațiile 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 REFERINȚĂ 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. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE.....	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	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	9
1.15. RESTRICȚII 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 NORD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	14
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	36
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI.....	38

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților, loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu + intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna + str. Sportului, nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu) + str. Sportului, vechea parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, lotul nr. 34, jud. Constanta, IE 106956, CP 905350, proprietate ce constă în **teren în suprafață indiviză de 1.857 mp (1.873 mp din măs.) – din teren intravilan cu suprafața totală de 3.047 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării cotei indivize aferente imobilului, conform HCL anexat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe a întregului teren.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 3.047 mp - din care teren spre vânzare este suprafața indiviză de 1.857 mp (1.873 mp din măs.)** - situat în Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților, loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu + intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna + str. Sportului, nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu) + str. Sportului, vechea parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, lotul nr. 34, jud. Constanta, IE 106956, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	347,00 Euro/m ²	1.768 Ron/m ²
Valoare totală	1.057.300 Euro	5.388.107 RON

Obs.:

Se vrea vânzarea unei **suprafețe indivize de 1.857 mp (1.873 mp din măs.) din suprafața totală de 3.047 mp cf HCL anexat.**

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

Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măs.) din suprafața totală de 3.047 mp
Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



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, aut. 0117/2026, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților, loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu + intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna + str. Sportului, nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu) + str. Sportului, vechea parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, lotul nr. 34, jud. Constanta, IE 106956, CP 905350, proprietate ce constă în **teren în suprafață indiviză de 1.857 mp (1.873 mp din măs.) – din teren intravilan cu suprafața totală de 3.047 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților, loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu + intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna + str. Sportului, nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu) + str. Sportului, vechea parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, lotul nr. 34, jud. Constanta, IE 106956, CP 905350, fiind reprezentat de **teren în suprafață indiviză de 1.857 mp (1.873 mp din măs.) – din teren intravilan cu suprafața totală de 3.047 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, conform acte puse la dispoziție, imobilul **teren în suprafață indiviză de 1.857 mp (1.873 mp din măs.) – din teren intravilan cu suprafața totală de 3.047 mp** este proprietatea Orașului Eforie, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, din suprafața totală de 3.047 mp, suprafața de 1.873 mp este proprietatea Orașului Eforie iar suprafața 1.174 mp este proprietatea Histria Tour Mondial SRL conform Extras de carte funciară pus la dispoziție.

Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

10.1 *Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare: (a) abordarea prin piață, (b) abordarea prin venit și (c) abordarea prin cost.*

Obs

În analiza făcută s-a avut în vedere faptul că Beneficiarul ne-a comunicat că actuala stare de fapt a regimului de indiviziune a rezultat din alipirea terenului UAT Eforie cu cel al solicitantului Cumpărător (Vezi cap. II. 2.4).

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

20.3 bis. Comentariu pentru aplicabilitate în România: Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția.

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.02.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 22.01.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 22.01.2026: 1 Euro = 5,0961 lei

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

Simbol	Denumire	21.01.2026
EUR 	Euro	5.0961 +0.0032

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 359/27.11.2025 emisă de CL Eforie
- Acte conform anexa

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 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; Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

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

❖ Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 2/2025, Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare de la data de 01 iulie 2025.

NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025. Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 4/2021 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 din 17 decembrie 2021, se abrogă la data de 1 iulie 2025.

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în 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 prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea

cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

- 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 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. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că terenul este liber de sarcini și de construcții. (V. 1.6). 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 în suprafață indiviză de 1.857 mp (1.873 mp din măsur.) – din teren intravilan cu suprafața totală de 3.047 mp.

Conform actelor avute la dispoziție și celor constatate pe teren, terenul cu suprafața totală de 3.047 mp este parțial ocupat de construcții. Aceste construcții nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

Situația juridică actuală – La data evaluării, din suprafața totală de 3.047 mp, suprafața de 1.873 mp este proprietatea Orașului Eforie iar suprafața de 1.174 mp este proprietatea Histria Tour Mondial SRL conform Extras de carte funciară pus la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi prevederi HCL 359/27.11.2025, anexată și cap. I.1.6.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.454 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuieste între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legătură cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. Îmbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turistilor pe durata întregului an. Bazele de tratament din stațiune atrag anual un număr mare de turiști români și străini, oferindu-le tratamente moderne și cure folosind factorii naturali din zonă. Fiind o stațiune în continuă expansiune, Eforie Nord își schimbă înfățișarea de la an la an. Pe lângă hotelurile și terasele cu renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să îndeplinească nevoile turistilor.



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894,



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

PLAJA

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

CAZARE SI MASA

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



BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol

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

DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerata mediană de nord în loc. Eforie Nord, într-o zona preponderent turistică/comercială, în imediata apropiere a falezii. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: conform Act de alipire nr. 925/26.06.2020, accesul se realizează la est din alea de acces servitute de trecere și la sud din alea de acces din str. Griviței.

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

În zonă sunt amplasate: preponderent imobile turistice/comerciale ce isi desfasoara activitatea preponderent in sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent turistice/comerciale.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de obiectivele principale ale orașului, și situarea în imediata apropiere a falezii

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 mediană de nord a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la alei de acces.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel scazut în extrasezon, și de nivel mai ridicat în perioada sezonului estival..

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate

Zona de amplasament a terenului este în principal turistică/comercială.
Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, curent electric, canalizare, gaze.
Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".
În concluzie amplasamentul este util și se adaptează bine la categoria sa de folosință.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită **teren intravilan cu suprafața totală de 3.047 mp** - din care teren spre vânzare este **suprafața indiviză de 1.857 mp (1.873 mp din măs.).**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică neregulată și are deschidere la alei de acces.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană mediană de nord, în proximitatea falezei, a loc. Eforie Nord, zonă preponderent turistică/comercială.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană de nord a loc. Eforie Nord, cu drumuri de acces asfaltate. În zonă se află preponderent proprietăți turistice/comerciale.
- Categorie de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare scăzută în extrasezon, mai ridicată pe perioada sezonului estival.
- Pe teren există construcții ce nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății cotă indiviză: cf anexe

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană de nord a orașului într-o zonă preponderent turistică/comercială, cu un ambient civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării

Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	str. Dorobanților
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	suprafață totală de 3.047 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din alei de acces
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană de nord a localității
Indicatori urbanistici	Teren ocupat parțial de construcții (v.1.10)
Vecinătăți	Cf PUG/RLU Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	3.047	250	579	2.670	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	352,00	550,09	500,00	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIȘ	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	8 luni	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Dorobanților și str. Sportului	Eforie Nord, str. Platanului	Eforie Nord, zona bd Republicii	Eforie Nord, ultracentral	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	3.047	250	579	2.670	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/cca. 52 ml	regulată/d- 14 ml	regulată/dd	neregulată/dd	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 300 și 500 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 cererea sensibil mai mare decât oferta; piața aparține vânzătorului.

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul [imobiliare.ro](http://www.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 totală de 3.047 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților, loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu + intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna + str. Sportului, nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu) + str. Sportului, vechea parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, lotul nr. 34, jud. Constanta, IE 106956, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

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 metodă poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat 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. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece este ofertată acum 8 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. Dorobanților și str. Sportului. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord, str. Platanului, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona bd Republicii, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -20% deoarece este localizată în Eforie Nord, ultracentral, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 3047. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 6,0% deoarece are suprafața de 250 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5,0% deoarece are suprafața de 579 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,0% deoarece are suprafața de 2670 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ cca. 52 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are forma regulată/d- 14 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma neregulată/ dd.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	347,00 Euro/m ²	1.768 Ron/m ²

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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

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

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
Metoda extracției de pe piață	347,00 Euro/mp

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 metoda extracției de pe piață 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 metoda comparației directe.

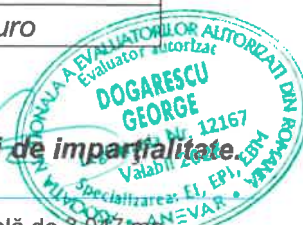
Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 3.047 mp - din care teren spre vânzare este suprafața indiviză de 1.857 mp (1.873 mp din măsur.) - situat în Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților, loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu + intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna + str. Sportului, nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu) + str. Sportului, vechea parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, lotul nr. 34, jud. Constanta, IE 106956, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	347,00 Euro/m ²	1.768 Ron/m ²
Valoare totală	1.057.300 Euro	5.388.107 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0961 Ron/Euro		

Obs.

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

Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măsur.) din suprafața totală de 3.047 mp
 Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956
 Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	3.047,00	250	579	2.670
preț ofertă/vânzare (€/mp)		352,00	550,09	500,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-35,2	-55,0	-50,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		316,80	495,08	450,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut (teren reprezentând două cote indivize care au fost alipite)	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-15,8	-24,8	-22,5
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		300,96	470,32	427,5
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		300,96	470,32	427,5
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		300,96	470,32	427,5
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		300,96	470,32	427,5
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		300,96	470,32	427,5
6. CONDIȚII DE PIATĂ	curente	1 lună	8 luni	1 lună
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		300,96	470,32	427,50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Dorobanților și str. Sportului	Eforie Nord, str. Platanului	Eforie Nord, zona bd Republicii	Eforie Nord, ultracentral
comparativ cu subiectul		mai slab	mai bun	mai bun
cuantum ajustare (%)		20,0%	-20,0%	-20,0%
cuantum ajustare (€/mp)		60,2	-94,1	-85,5
PREȚ AJUSTAT €/mp		361,2	376,3	342,0
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	3.047,00	250,00	579,00	2.670,00
Diferență suprafață		-2797,0	-2468,0	-377,0
cuantum ajustare (€/mp)		18	24	4
cuantum ajustare (%)		6,00%	5,00%	1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	neregulată/ cca. 52 ml	regulată/d- 14 ml	regulată/ dd	neregulată/ dd
cuantum ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-15	-24	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		1,0%	0%	1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		3,01	0,00	4,28
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	364,00	376,00	347,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		109,1 €	165,9 €	112,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		34,45%	33,50%	24,95%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU 1 MP:	347,00 €			
VALOARE DE PIATĂ TOTALĂ (EURO):	1.057.300 €			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măsur.) din suprafața totală de 3.047 mp
 Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956
 Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr./ Crt	Zona	S (mp)	Valoare (euro)	Val euro/mp	Link	Data
1	Eforie Nord, str. Platanului	250	88.000	352	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html	decembrie 2025
2	Eforie Nord, bd. Republicii	579	318.500	550	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-579-mp-zona-eforie-nord-IDDGaV	mai 2025
3	Eforie Nord, central, zona H Europa	2.670	1.335.000	500	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-zona-centrala-IDE4J2	decembrie 2025
4	Eforie Nord – str. Salcamului	1.055	269.025	255	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-construibil-eforie-nord-1-055-mp-IDDojR	octombrie 2025
5	Eforie nord, centru - lângă piață	605	175.000	289	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-605-mp-centru-eforie-nor-IDBbRo	decembrie 2025
6	Eforie Nord, str. Curcubeului	300	83.000	277	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-est-300mp-272955999	decembrie 2025
7	Eforie Nord, str. Victoriei	450	139.000	308,89	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-450mp-ultracentral-la-400m-de-mare-IDzf5W	iulie 2024

Comparabila 1

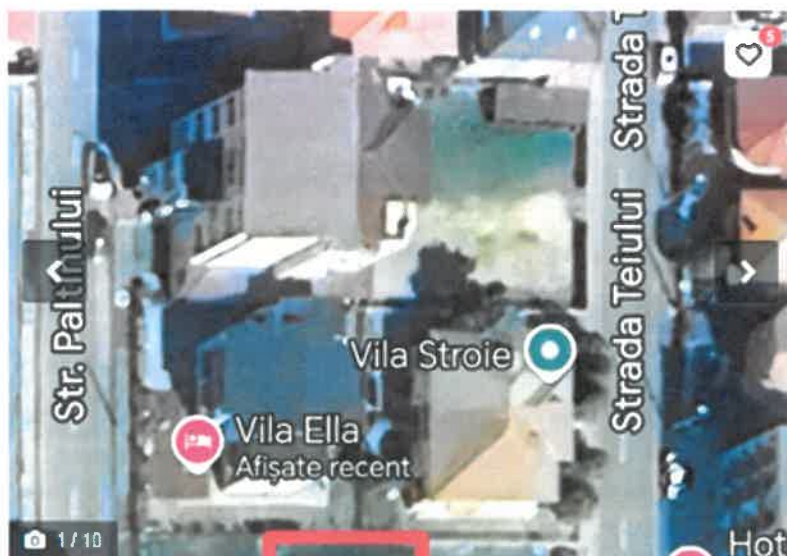
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html>

Proprietar, Teren pensiune, restaurant, zona turistica A, Grand, front 14 ml

88 000 EUR

Constanța, Eforie Nord
bătă

Validat din 12/12/2025 3:42:49 PM



Telefon validat



Alnur Ibram

Vezi toate anunțurile

0724799311

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

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

Descriere

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

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

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

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

Regimul de inaltime maxim: S+P+3E

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

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

Terenul este ingradit si igienizat.

Nu sunt interesat de schimburi.

Pret fix.

ID anunț: 1753543262

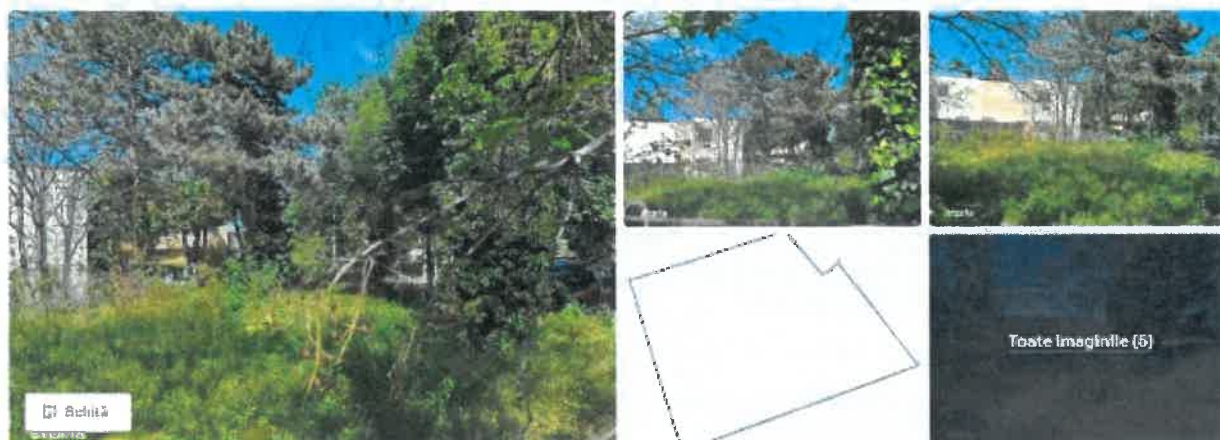
► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 367](#)

📄 [Raportează](#)

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-579-mp-zona-eforie-nord-IDDGaV>



Teren de vânzare

Suprafață utilă:	579 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia EXPERTI IMOBILIARI vă propune ÎN EXCLUSIVITATE spre achiziție un teren intravilan, excelent amplasat, situat în zona centrală a stațiunii Eforie Nord. Terenul are o suprafață de 579 mp, cu deschidere la 2 străzi, 22,43 ml și respectiv 31,42 ml. Terenul beneficiază de utilități la limita proprietății – apă, canalizare și energie electrică. Acte la zi: cadastru și întabulare.

Poziționarea sa, cu acces facil din două străzi, îl face ideal atât pentru dezvoltări rezidențiale, cât și pentru investiții turistice (vilă, pensiune, apartamente de vacanță).

Pentru mai multe informații despre acest anunț imobiliar sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați. Suntem aici pentru a vă ajuta să găsiți locuința perfectă pentru stilul dumneavoastră de viață!

E.2(P30854)

Mai puțin

ID: 9456918

Raportează

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-zona-centrala-IDE4J2>



Teren de vanzare Eforie Nord zona centrala

1 335 000 € 500 €/m²

Murtaza Negivetin

Euroempire Imobiliare Intermed

☎ 0752 102 222

📍 Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2670 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măsur.) din suprafața totală de 3.047 mp

Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Descriere

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

Mai puțin ^

ID: 9551288

 **Raportează**

ID intern: vt 21

Alte oferte

4.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-construibil-eforie-nord-1-055-mp-IDDojR>



Teren intravilan construibil Eforie Nord 1.055 mp

269 025 € 255 €/m²

Strada Salcamului, Eforie, Constanta

Teren de vânzare



Scurtu Dinu Valerian

Reale Connections SRL

0725 307 010

Suprafață utilă:	1055 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oportunitate de investiție – Teren intravilan în Eforie Nord, jud. Constanța

Teren cu potențial ridicat pentru dezvoltare rezidențială sau turistică, situat într-o zonă în plină expansiune a stațiunii Eforie Nord.

Detalii principale:

Suprafață teren: 1.055 mp

Clasificare: Intravilan, destinație construcții

Indicatori urbanistici:

POT: 60%

CUT: 2

Regim de înălțime permis: P+3

Utilități: Disponibile în zonă (electricitate, apă, canalizare, gaz)

Acces: Facil, cu deschidere la stradă asfaltată

Avantaje ale locației:

Proximitate față de plajă - Situat la o distanță convenabilă, de numai 8 minute față de plajele din Eforie Nord, atrăgând turiști și rezidenți deopotrivă.

Zonă în dezvoltare: Cartierul în care se află terenul cunoaște o creștere constantă, cu multiple proiecte rezidențiale și turistice în derulare.

Accesibilitate: Conectare facilă la infrastructura rutieră principală și la facilitățile orașului.

Posibilități de dezvoltare

Datorită indicatorilor urbanistici favorabili, terenul este ideal pentru:

Construirea unui ansamblu rezidențial de tip P+3, cu apartamente destinate vânzării sau închirierii.

Dezvoltarea unei unități turistice, precum un hotel sau pensiune, profitând de fluxul turistic din zonă.

Investiție pe termen lung, cu potențial de apreciere a valorii în contextul dezvoltării continue a stațiunii.

Vă stăm la dispoziție cu mai multe detalii.

Mai puțin ^

ID: 9388279

ID intern: CP2498685

 **Raportează**

5.

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



Teren 605 mp Centru Eforie Nor

175 000 € 289 €/m²

Eforie, Constanta



Dieaconu Razvan

Desired New Home

0764 058 527

Teren de vânzare

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

Descriere

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

Mai puțin

ID: 8863730

ID în birou: CP2099920

Raportează

6.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-est-300mp-272955999>

Eforie Nord Steaua de Mare teren 300 mp intravilan

Eforie Nord, judetul Constanța | Vizi Kart

83.000 €
276,51 €/mp

Rate de la 1.882 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 300 mp
Tip: Construcții

Parteneri Imobiliare.ro Finance



Ersin Semedil

Agent Imobiliar
ALLIANCE Real Estate
Business Center **PRO**



0721051197
0720556111

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Reportează eroare](#)



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

Descriere teren

Va propun spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 300 mp, cu deschidere 12,03 m, situat în Eforie Nord zona Steaua de Mare. O zona cu mare potențial pentru construcție pensiune sau casa de locuit. Terenul are branșament la rețeaua de curent electric și proiect pentru apa și canalizare. Exista și proiect Pentru S+ P+E2+E3 retras. Toate actele pregătite pentru vânzare!

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7J51305M

Actualizat în: 08 Decembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

12 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Amenajare străzi

Comision

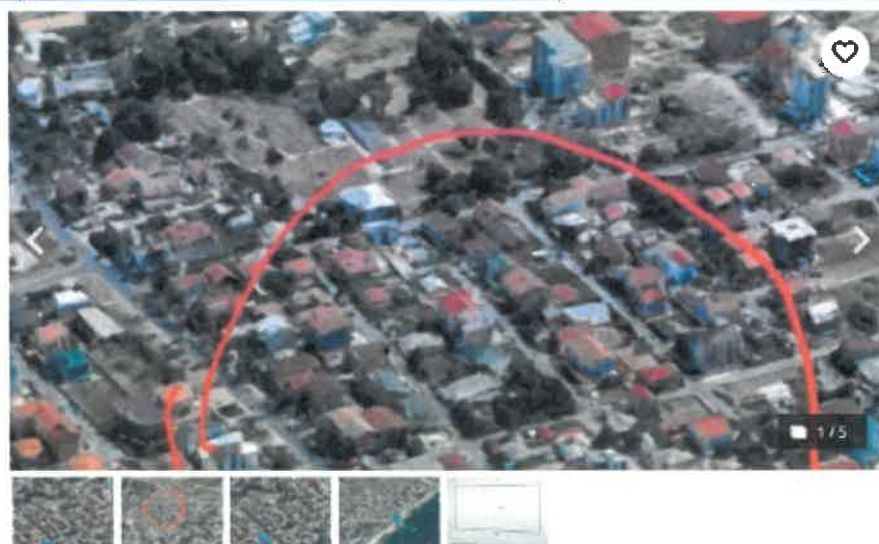
Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

2%

7.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-450mp-ultracentral-la-400m-de-mare-IDzf5W>



Teren Eforie Nord 450mp ultracentral la 400m de mare

Eforie, Constanța

139 000 €

309 €/mp

[Propune un preț](#)

OnlineRealestate S.R.L.
Agenție
0725 717 757

Signor

Comenzi

+40 725 717 757

Am nevoie de mai multe info

Sunt interesat(ă) de acest teren de
vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

118 / 2000

Administrația acestor date este S.C. Cui Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesaj

Prezentare generală

Suprafață utilă	450 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	450 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren Eforie Nord 450mp, ultracentral la 400m de faleză zona Acapulco, Mirage Healt Spa, intravilan construcții, la strada asfaltată, toate utilitățile la stradă, deschidere 29m, ideal pensiune ! Urbanism S+P+3, Cut 2, Pot 60%.

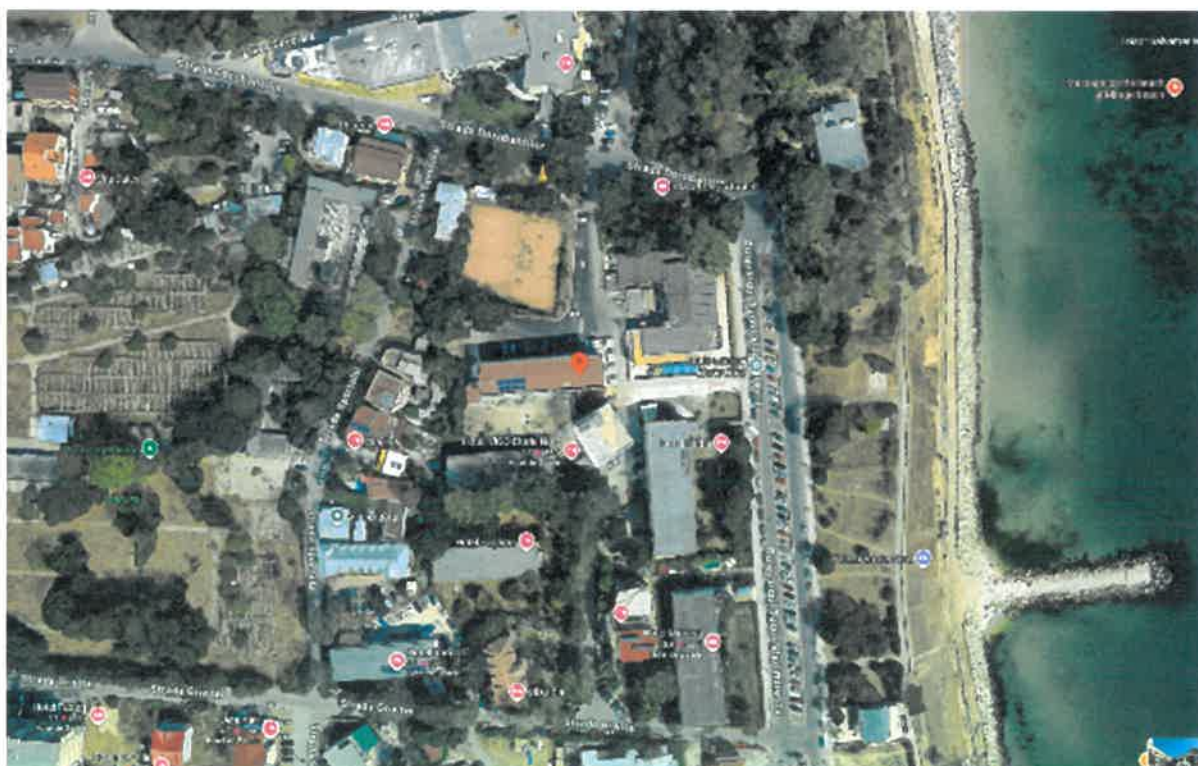
Comision agentie 2%

Va așteptăm la vizionare !

Particularități

Gard	nu
Media	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	lac, mare

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măsur.) din suprafața totală de 3.047 mp
 Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956
 Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măsur.) din suprafața totală de 3.047 mp
Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI



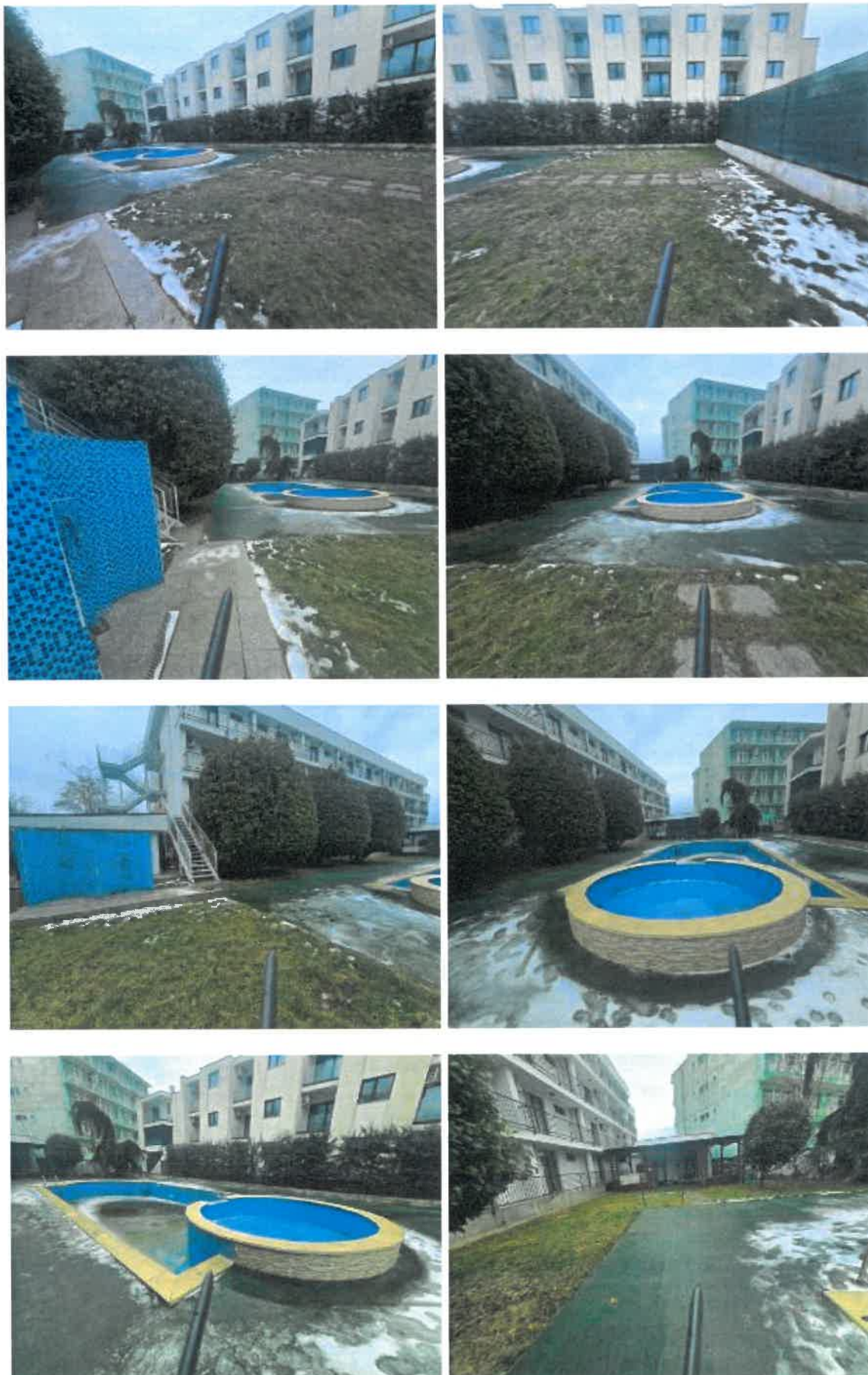


Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măsur.) din suprafața totală de 3.047 mp
Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oras Eforie









Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măsur.) din suprafața totală de 3.047 mp
 Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956
 Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRÂREA****nr. 359 din 27.11.2025**

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, în suprafață indiviză de 1857 mp (1873 din măsurători)

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 3907 din anexa I la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- contract de folosință nr. 13/01.10.2015
- încheierea dispusă de OCPI în dosarul 89342/30.08.2016 pentru imobilul cu IE 106224
- act de alipire autentificat cu nr. 925/26.06.2020 la BIN Grosu George
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 160116/14.06.2024 pentru acest imobil;
- terenul se află în zona de impozitare A - Eforie Nord

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, în suprafață indiviză de 1857 mp (1873 din măsurători) din suprafață totală de 3047 mp identificată cu I.E. 106956.

Din extrasul de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 160116 din 14.06.2024 pentru imobilul cu I.E. 106956 rezulta ca:

- terenul nu este împrejmuit;
- terenul este ocupat de 8 construcții din care construcția C1 este cu acte;
- este înaltul un drept de ipoteca pentru construcția C1 și asupra cotei de 1175/3047 din teren

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL - VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.

NR. 346 DATA 20 . 11 . 2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, în suprafața indiviză de **1857** mp (1873 din măsuratori)
PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul S.A.D.P.P., A.S., S.V.T.I., C.J.C.A.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - numărul de inventar 3907 din anexa I la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
 - HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
 - contract de folosință nr. 13/01.10.2015
 - încheierea dispusă de OCPI în dosarul 89342/30.08.2016 pentru imobilul cu IE 106224
 - act de alipire autentificat cu nr. 925/26.06.2020 la BIN Grosu George
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 160116/14.06.2024 pentru acest imobil;
 - terenul se află în zona de impozitare A - Eforie Nord
- În 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 oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, în suprafața indiviză de **1857** mp (1873 din măsuratori) din suprafața totală de 3047 mp identificată cu I.E. 106956.

Din extrasul de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 160116 din 14.06.2024 pentru imobilul cu I.E. 106956 rezulta ca:

- terenul nu este împrejmuit;
 - terenul este ocupat de 8 construcții din care construcția C1 este cu acte;
 - este înabulat un drept de ipoteca pentru construcția C1 și asupra cotei de 1175/3047 din teren
- Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite D.A.D.P.P.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Noiembrie 2025

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudia



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, în suprafața indiviză de 1857 mp (1873 din măsuratori)

Având în vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 3907 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- contract de folosință nr. 13/01.10.2015
- încheierea dispusă de OCPI în dosarul 89342/30.08.2016 pentru imobilul cu IE 106224
- act de alipire autentificat cu nr. 925/26.06.2020 la BIN Grosu George
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 160116/14.06.2024 pentru acest imobil;
- terenul se afla în zona de impozitare A - Eforie Nord

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, în suprafața indiviză de 1857 mp (1873 din măsuratori)

Intocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1
www.primariaeforie.ro



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea oportunității vanzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, în suprafața indiviza de 1857 mp (1873 din masuratori)

P.H. a fost întocmit având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numărul de inventar 3907 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- contract de folosință nr. 13/01.10.2015
- încheierea dispusă de OCPI în dosarul 89342/30.08.2016 pentru imobilul cu IE 106224
- act de alipire autentificat cu nr. 925/26.06.2020 la BIN Grosu George
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 160116/14.06.2024 pentru acest imobil;
- terenul se afla în zona de impozitare A - Eforie Nord

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

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

Sef Serviciu

Manea Daniel

Intocmit

Claudiu Negrea

11.2025

EFORIE SUD str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

CONTRACT DE FOLOSINȚĂ A TERENULUI NR. 13

Încheiat în Eforie Sud la data de 01/02/15

I. PARTILE CONTRACTANTE

Orasul Eforie, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având cont deschis la Trezoreria Eforie, prin Primar Ion Ovidiu Brăiloiu, având calitatea de proprietar, numit în continuare partea întâi, pe de o parte,

și

S.C. HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. având statutul de persoana juridică cu sediul în județul Constanța, Municipiul Constanța, b-dul Mamaia, nr. 89, bl. LS8, sc. A, ap. 2, C.U.I. 26530469, nr. de ordine în Registrul Comerțului J13/270/16.02.2010 prin împuternicit Costea Dinca în baza procurii autentificate cu nr. 2441/16.05.2013 la B.N.P. Pistalu Elena având calitatea de beneficiar identificat prin C.I. seria KZ nr. 229168, C.N.P. 1851025360330 domiciliat în municipiul Constanța, str. Olteniei nr. 31-33A, cl. C1, sc. A et. 1, ap. 1, și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 184 din 27.08.2014, privind atribuirea în folosință a unor terenuri, a H.C.L. 69/2011, a H.C.L. 35/2007 completată prin 229/30.10.2014 (poziția 3907), s-a încheiat prezentul contract de folosință.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului este cedarea - preluarea în folosință a terenului care aparține domeniului privat al orașului situat în Eforie Nord, str. Dorobanților prin alce de acces, din parcelarea Butarascu în suprafață 1857 mp (1873 mp din măsuratori), teren aferent activului Hotel Cerna care se afla în proprietatea S.C. HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L.

Art.2.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe bază de proces-verbal de predare-primire

Art. 2.3. Beneficiarul va exploata terenul aferent activului Hotel Cerna care se afla în proprietatea S.C. HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. conform P.U.G. Destinația se poate modifica prin obținerea autorizației de construire conform P.U.G. și R.L.U.

Art. 2.4. Beneficiarul va asigura servitute de trecere pentru proprietarul lotului 34 din parcelarea Butarascu conform planului de situație întocmit în august 2015 de Boicu Costel - persoana autorizată A.N.C.P.I.

Art. 2.5. Pe teren se afla piscină și alte construcții identificate în planul de situație întocmit în august 2015 de Boicu Costel - persoana autorizată A.N.C.P.I.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Folosința este valabilă pe o perioadă de 49 ani.

IV. TAXA DE FOLOSINȚA

Art. 4.1.1. Taxa de folosință este de 557,10 EURO/an, așa cum rezulta din Hotărârea Consiliului Local nr. 184/27.08.2014 de 0,30 EURO/mp/an, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință de 1857mp.

Art. 4.1.2. În situația în care se obține autorizație de construire pentru alte construcții, taxa de folosință se va modifica conform art. 6 din H.C.L. 69/2011.

Art. 4.2. Impozitul pe teren stabilit conform Legii nr. 571/2003 se va aproba prin Hotărârea Consiliului Local privind impozitele și taxele locale conform legii.

Art. 4.3. Plata taxei de folosință se face începând de la data procesului verbal de predare-primire a terenului atribuit în folosință.

Art. 4.4. Plata impozitului pentru terenul deținut în folosință, se face începând de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a terenului atribuit în folosință.

V. MODALITAȚI DE PLATA

Art.5.1. Sumele prevăzute la art. 4.1 se vor plăti în contul părții întâi deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face în termen de 60 de zile de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a anului respectiv;

-începând cu al doilea an, plata se va face până la data de 28 februarie a fiecărui an.

Art.5.2. Sumele prevăzute la art. 4.4 se vor plăti în contul părții întâi deschis la Trezoreria Eforie la termenele prevăzute în legislația în vigoare.

Art.5.3. Întârzierile la plata taxei de folosință se vor penaliza conform legislației în vigoare.

VI. ÎNCETAREA FOLOSINȚEI

Art.6. Folosința poate înceta în următoarele situații:

6.a – din cauze imputabile beneficiarului;

6.b – schimbarea regimului juridic al terenului dat în folosință;

6.c – forța majoră.

6.a. Rezilierea din cauze imputabile beneficiarului

Art.6.a.1. În cazul nerespectării întocmai de către beneficiar a vreuneia dintre obligațiile sale legale sau contractuale, indiferent dacă este esențială sau nu la încheierea prezentului contract, acesta se reziliază deplin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau intervenția instanței judecătorești și fără nici o formalitate prealabilă.

Art.6.a.2. Rezilierea își produce pe deplin efectele de la momentul împlinirii termenelor sau a neîndeplinirii condițiilor prevăzute de prezentul contract, indiferent de momentul la care proprietarul comunică beneficiarului faptul considerării contractului drept reziliat.

Art.6.a.3. Îndeplinirea ulterioară de către beneficiar a obligațiilor sale contractuale nu înlătură rezilierea contractului de drept.

Art.6.b. Rezilierea din cauza schimbării regimului juridic al terenului dat în folosință

Art.6.b.1. În situația în care terenul ce face obiectul contractului nu va mai fi proprietatea orașului Eforie, contractul de folosință încetează.

Art.6.c. Încetarea folosinței în caz de forță majoră

Art.6.c.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere 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.

Art.7.2.14. Să permită inspectarea lucrărilor de construire de către persoanele autorizate

Art.7.2.15. Beneficiarul nu poate în nici un caz pune la dispoziție, în tot sau în parte, încălci alte persoane, obiectul contractului de folosință.

Art.7.2.16. În situația în care o parte din terenul care face obiectul contractului nu va mai fi proprietatea orașului Eforie, contractul de folosință se modifică în conformitate cu noua situație juridică.

Art. 7.2.17. Să asigure servitute de trecere pentru proprietarul lotului 34 din parcela Butarascu conform planului de situație întocmit în august 2015 de Boicu Costel – persoană autorizată A.N.C.P.I. .

VIII. RASPUNDERI

Art.8.1. Nici una din partile contractante nu răspund de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de o împrejurare mai presus de voința părților, probată de partea care o invocă.

Art.8.2. Pe perioada imposibilității de executare drepturile și obligațiile corelative ale părților se suspendă pentru acea perioadă.

Art.8.3. Partea care invocă imposibilitatea de executare este obligată să notifice celeilalte parte de îndată producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

IX. LITIGII

Art.8.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de folosință, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

Art.8.2. Pe toată durata folosinței partea întâi (proprietarul) și partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

Art.8.3. Beneficiarul nu va avea pretenții materiale sau de altă natură din partea reprezentanților Orașului Eforie dacă terenul va face obiectul art. 14 din Legea 10/2001 republicată, modificată și completată sau se schimbă regimul juridic al terenului în baza unor hotărâri judecătorești, legi sau hotărâri de guvern.

Art.8.4. Beneficiarul nu va avea pretenții materiale sau de altă natură din partea reprezentanților Orașului Eforie dacă terenul va fi afectat de servituti pentru terenuri care fac obiectul art. 14 din Legea 10/2001 republicată, modificată și completată sau se schimbă regimul juridic al terenului în baza unor hotărâri judecătorești, legi sau hotărâri de guvern.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.9.1. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin încheierea de acte adiționale .

Art.9.2. În cazul art. 7.2.16 modificarea sau adaptarea prezentului contract se face prin încheierea de acte adiționale fără a fi nevoie de acordul prealabil al beneficiarului.

Art.9.3. Dreptul de folosință a terenului se transmite conform art. 41 din Legea 50/1991R

Art.9.4. Prezentul contract de folosință a terenului constituie titlu executoriu.

Art.9.5. Procesul verbal de predare-primire al terenului și planul de situație anexă fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.9.6. Pentru cazurile de interes public local folosința poate fi anulată fără plată de despăgubiri. Cazul de interes public local se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern

Art.6.c.2 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

Art.6.c.3. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință 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.

Art.6.c.4. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit în folosință, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

VII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7.1. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:

Art.7.1.1. Să predea părți a doua, terenul care face obiectul contractului.

Art.7.2. Partea a doua are următoarele obligații.

Art.7.2.1. Să plătească taxa de folosință la termenele stabilite contractual.

Art.7.2.2. Să respecte destinația terenului dat în folosință conform P.U.G.

Art.7.2.3. Să realizeze documentația cadastrală și să întabuleze terenul pe numele Oras Eforie conform prezentului contract.

Art.7.2.4. Să elibereze terenul în termen de 30 zile calendaristice de la comunicare în condițiile din H.C.L. 184/27.08.2014 și din prezentul contract.

Art.7.2.5. Să înceapă executarea lucrărilor după obținerea în prealabil a autorizației de construire conform prevederilor legale în vigoare.

Art.7.2.6. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire.

Art. 7.2.7. Să anunțe compartimentul responsabil din cadrul Primăriei Orasului Eforie de obținerea autorizației de construire în vederea recalculării taxei de folosință conform H.C.L. 69/2011.

Art.7.2.8. În cazul în care pe terenul ce face obiectul contractului se descoperă rețea edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala beneficiarului după obținerea în prealabil a autorizației de construire pentru deviere și implicit a acordului deținătorilor rețelelor.

Art.7.2.9. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor.

Art.7.2.10. Să finalizeze executarea construcției la termenul prevăzut în autorizația de construire.

Art.7.2.11. Să realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice a autorizației de construire.

Art.7.2.12. La terminarea lucrărilor de construire, să solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției și să se prezinte la sediul Primăriei pentru regularizarea taxei de autorizație de construire, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate

Art.7.2.13. După recepția la terminarea lucrărilor de construire, să declare construcția în vederea impunerii, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate, la sediul Primăriei

Contractul de folosință privind atribuirea în folosință a terenului situat în Eforie Nord, str. Dorobanților prin alee de acces, din parcela Butarascu în suprafață 1857m² (1873 mp din măsuratori), s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru beneficiar și două pentru proprietar.

PROPRIETAR
ORASUL EFORIE

PRIMAR
ION OVIDIU BRAHIOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P
MANEA DANIEL

SEF SERVICIU J.C.A.A.S.
BUCURESTEANU ALEXANDRU

DIRECTOR EXECUTIV D.E.
OPREA ALINA ELENA

BENEFICIAR
S.C. HISTRIA TOUR MONDIAL
S.R.L.

Prin împuternicit
COSTEA DINCA



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





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
Anexa la Contractul de Folosință nr. 13 / 10.10.2015

Incheiat astăzi 01.10.2015

Prezentul proces verbal s-a încheiat cu ocazia predării terenului situat în Eforie Nord, str. Dorobanților prin alee de acces, din parcelarea Butarascu în suprafață 1857mp (1873 mp din măsurători), către S.C. HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local nr. 184 din 27.08.2014.

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Consiliului Local Eforie – Negrea Claudiu
- din partea beneficiarului terenului – COSTEA DINCA
- executant : Costel Boicu

Terenul predat are vecinătățile conform planului de situație anexat la prezentul

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 4 (patru) exemplare.,

Am predat,

PRIMAR
ION OVIDIU BRAILOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.
MANEA DANIEL

INSPECTOR SUPERIOR D.A.D.P.P.
Negrea Claudiu

Am primit,

S.C. HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L.
Prin

COSTEA DINCA

EXECUTANT
Costel Boicu



10001914364

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106224 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

ANCP
ANULAREA NOTARIALĂ
Nr. 106224/2016
Data 08/08/2016

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

Nr.	89342
Zim.	30
Luna	08
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan			
Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Dorobantilor, Nr. LOTURI 28, 29, 30, 31, 34, 35 PARTIALE, PARCELAREA BUTARASCU, jud. Constanta			
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	106224	Din acte: 1.857 Masurata: 1.873	Teren imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
89342 / 30/08/2016	
Act Administrativ nr. 229, din 30/10/2014 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 13, din 01/10/2015 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 21464, din 21/07/2016 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobansit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	1) ORAS EFORIE, CIF:4617794

C. Partea III. SARCINI .

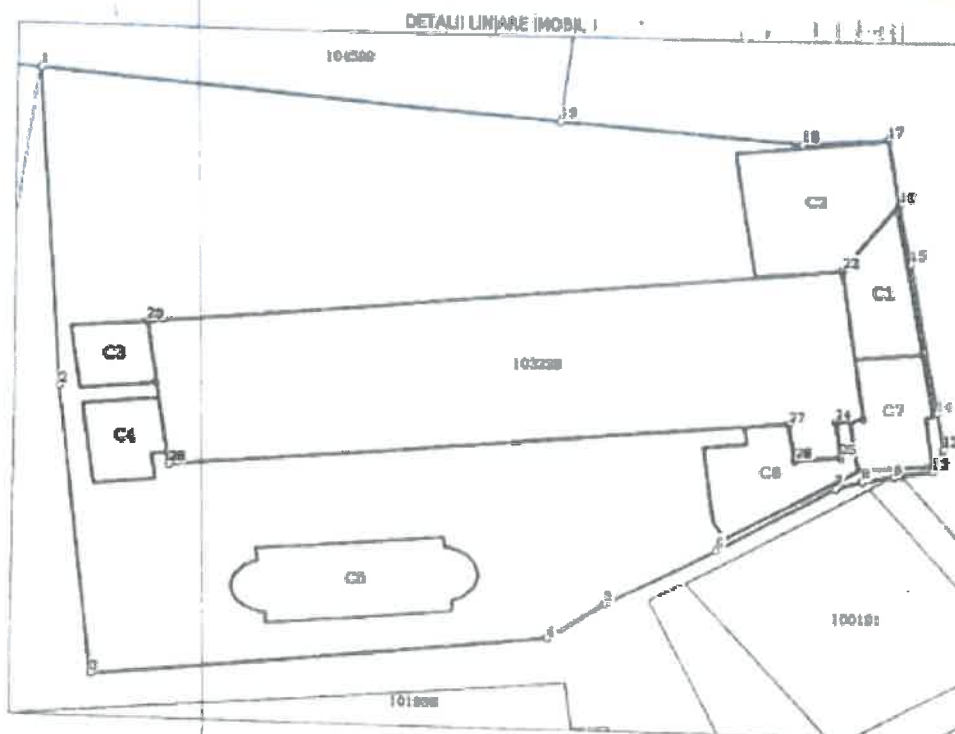
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 106224 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
106224	1.873	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Inbra vitan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1.873				Teren împrejmuit parțial.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106224-C1	construcții administrative și social culturale	45	Fără acte	: S. construită la sol: 45 mp; extindere hotel (restaurant) - fără acte.
A1.2	106224-C2	construcții administrative și social culturale	103	Fără acte	: S. construită la sol: 103 mp; extindere hotel (restaurant) - fără acte;
A1.3	106224-C3	construcții administrative și social culturale	27	Fără acte	: S. construită la sol: 27 mp; extindere hotel - fără acte;
A1.4	106224-C4	construcții anexa	34	Fără acte	: S. construită la sol: 34 mp; extindere magazie - fără acte;
A1.5	106224-C5	construcții anexa	96	Fără acte	: S. construită la sol: 96 mp; piscină - fără acte.
A1.6	106224-C6	construcții anexa	57	Fără acte	: S. construită la sol: 57 mp; extindere hotel (recepție) - fără acte;
A1.7	106224-C7	construcții anexa	47	Fără acte	: S. construită la sol: 47 mp; extindere hotel (terasa) - fără acte;

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 2 din 3

Evaluare teren în suprafață de 1.857 mp din acte (1.873 mp din măs.) din suprafața totală de 3.047 mp

Loc. Eforie Nord, str. Dorobanților + str. Sportului, jud. Constanța, IE 106956

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Carte Funciară Nr. 106224 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.958
3	4	30.55
5	6	8.885
7	8	1.884
9	10	0.467
11	12	2.128
13	14	3.221
15	16	5.328
17	18	5.715
19	20	34.848
21	22	7.004
23	24	1.898
25	26	3.051
27	28	41.182
29	30	46.275

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	25.631
4	5	5.038
6	7	9.605
8	9	2.146
10	11	0.184
12	13	2.029
14	15	12.992
16	17	6.931
18	19	16.06
20	21	57.889
22	23	12.836
24	25	3.217
26	27	3.226
28	29	12.566
30	1	7.006

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanța internă nr.231605/30-08-2016, în valoare de 180 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 242.

Data soluționării,

22-08-2016

Data eliberării,

22-08-2016

Asistent Registrator,
Teodorescu Elena Adriana

(parafa și semnătură)



23 SEP. 2016



100039394922

Incheiere Nr. 89342 / 30-08-2016



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

Dosarul nr. 89342 / 30-08-2016

INCHEIERE Nr. 89342

Registrator: Stancu Andreea

Asistent: Teodorescu Elena-Adriana

Asupra cererii introduse de PRIMARIA EFORIE domiciliat în Loc. Eforie Sud, Nr. 1, Jud. Constanța privind Prima înregistrare a Imobilelor/unităților Individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. 35/15-02-2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
 - Act Administrativ nr. 229/30-10-2014 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
 - Act Administrativ nr. 13/01-10-2015 emis de PRIMARIA EFORIE;
 - Act Administrativ nr. 21464/21-07-2016 emis de PRIMARIA 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 180 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța internă nr. 231605/30-08-2016 în suma de 180
pentru serviciul având codul 211, 242

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106224
- Se respinge capatul de cerere privind notarea contractului de folosință, întrucât obiectul contractului de folosință nr. 13/01.10.2015 emis de Primăria Or. Eforie constituie un bun imobil, aparținând domeniului privat al unității administrative, iar dreptul de folosință este un drept real derivat din dreptul de proprietate publică așa cum reiese din interpretarea sistematică a noilor prevederi introduse prin Codul Civil, conform dispozițiilor art. 866 coroborat cu art. 888 Cod Civil. Mai mult decât atât, contractul mai sus menționat nu poate fi notat, întrucât nu se regăsește printre cazurile supuse notării în cartea funciara prevăzute limitativ și expres de art. 902 din Codul Civil asupra A.1 sub C.1 din cartea funciara 106224 UAT Eforie;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 106224 UAT Eforie;

Prezența se va comunica părților:

Tanase Gheorghe
S.C. Histria Tour Mondial S.R.L.
Oras Eforie

*) Cu drept de reexaminare în termen de 25 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

22-09-2016

Registrator

Stancu Andreea

Asistent Registrator,

Teodorescu Elena-Adriana

23 SEP. 2016

*) Cu excepție situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014



DUPLICAT

ACT DE ALPIRE

ORASUL EFORIE, cu sediul în localitatea Eforie Sud (orașul Eforie), strada Progresului nr. 1, județul Constanța, având CUI F 14599237, reprezentată prin Sef serviciu juridic BUCUREȘTEANU ALEXANDRU, domiciliat în localitatea Eforie Sud (orașul Eforie), strada Progresului nr. 61, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr. 353377 eliberată de SPCLIEP Eforie la data de 11.05.2016, CNP 1860508134145, conform Dispoziției nr. 66/05.05.2018 dată de Primarul Orașului Eforie, pe de o parte, în calitate de proprietar al următorului bun imobil:

1. TERENUL în suprafața de 1.857 m.p. (conform actelor), respectiv în suprafața de 1.873 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale) situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord strada Dorobanților loturile 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, parcelarea Butarascu, județul Constanța, având categoria de folosință curți-construcții și următoarele vecinătăți: nord - IE 104598 și teren oraș Eforie - allee acces, est - teren oraș Eforie - allee carosabilă, sud - IE 100191, IE 104714, strada Sportului nr. 10B, Hotel Bucugi - Allee Acces din strada Griviței FN Loturile 32 și 33, parțiale, parcelarea Butarascu - Loturile 38 și 39 Parcelarea Butarascu, Lot 2+Loturile 38 și 39 Parcelarea Butarascu, Lot 1, vest - teren Consiliul Local Eforie, teren notat cu nr. cadastral 106224, înscris în CF nr. 106224 a localității Eforie, conform Încheierii nr. 89342/30.08.2016 dispusă de O.C.P.I. Constanța, și:

Societatea HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L., cu sediul social în localitatea Eforie Nord, strada Dorobanților, Hotel Cerna, județul Constanța, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. 111270/2010, CUI 26530469, reprezentată prin asociat unic și administrator COSTEA MIHAELA, domiciliată în municipiul Constanța, str. Banu Mihalcea nr. 31, județul Constanța, identificată prin C.I. seria KZ nr. 598528 eliberată de SPCLIEP Constanța la data de 25.07.2019, CNP 2920722134177, pe de altă parte, în calitate de proprietară a următoarelor imobile:

2. TERENUL în suprafața de 600 m.p. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale) situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, Hotel Cerna (loturi 29,30), allee acces parcelarea Butarascu, județul Constanța, având categoria de folosință curți-construcții și următoarele vecinătăți: nord - IE 106224, est - IE 106224, allee acces, sud - IE 106224, vest - IE 106224, teren notat cu nr. cadastral 103228 (vechi 11722), înscris în CF nr. 103228 (nr. CF vechi 14647) a localității Eforie, conform Încheierii nr. 36714/09.05.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța. Pe terenul identificat mai sus se află construcția tip P+2F+M - Hotel Cerna - cu o suprafață construită la sol de 476 mp.

3. TERENUL în suprafața de 300 m.p. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale) situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Sportului (vechii parcelare Techirghiu - Dr. Butarascu, lotul nr. 24), județul Constanța, având categoria de folosință curți-construcții și următoarele vecinătăți: nord - IE 101069, Allee de acces și Allee de acces servitate de trecere, est - Allee de acces servitate de trecere și IE 106734, sud - teren proprietate privată, vest - teren proprietate privată și IE 103225, teren notat cu nr. cadastral 106750, înscris în CF nr. 106750 a localității Eforie, conform Încheierii nr. 51224/23.04.2019 dispusă de O.C.P.I. Constanța.

4. TERENUL în suprafața de 274 m.p. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale) situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Sportului nr. 10B (loturi 35- parcelarea Techirghiu Dr. Butarascu), județul Constanța,

având categoria de folosință „curți construcții” și următoarele vecinătăți: Nord – domeniul privat local: Est și Sud-Est – domeniul privat local: Vest – Loturile 46 și 47 (conform actelor, respectiv: nord – imobil strada Sportului – Lot 34 vechea parcelă Techirghiol – Dr. Butarascu; est – Alee de acces servitute de uzură: Imobil strada Dorobanților – Loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 Parțiale parcelarea Butarascu și IE 106224, sud – IE 104714, strada Sportului nr. 10B; IE 106598 Hotel Bucegi + Alee Acces din strada Griviței FN Loturile 32 și 33, parțiale parcelarea Butarascu + Loturile 38 și 39 Parcelarea Butarascu, Lot 2+Loturile 38 și 39 Parcelarea Butarascu, Lot 1, vest – vechea parcelă Techirghiol – Dr. Butarascu Lot 46 și Lot 47 (conform documentației cadastrale); teren notat cu nr. cadastral 106868, înscris în CF nr. 106868 a localității Eforie, conform încheierii nr. 140268/01.10.2019 dispusă de O.C.P.I. Constanța

Am hotărât ALIPIREA suprafețelor de teren mai sus identificate, în vederea formării unui singur lot:

IMOBILUL astfel rezultat este situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Dorobanților, loturi 28,29,30,31,34,35 parțiale, Parcelarea Butarascu + intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna + strada Sportului nr. 10B (fost lot 35 parcelarea Techirghiol - dr. Butărâscu) + strada Sportului, vechea parcelă Techirghiol - dr. Butarascu, lotul 34, Eforie Nord, județul Constanța și este format din teren în suprafață totală de 3.047 m.p. având categoria de folosință curți construcții.

Imobilul nou rezultat are următoarele vecinătăți: nord – IE 104598 și teren Oraș Eforie Alee Acces, Est – teren Oraș Eforie – alee carosabilă sud – IE 100191, IE 104714, strada Sportului nr. 10B, Hotel Bucegi + Alee Acces din strada Griviței FN Loturile 32 și 33 parțiale parcelarea Butarascu + Loturile 38 și 39 Parcelarea Butarascu, Lot 2+Loturile 38 și 39 Parcelarea Butarascu, Lot 1, vest – vechea parcelă Techirghiol – dr. Butarascu, lot 46 și lot 47 IE 103251- IE 101069 (conform documentației cadastrale)

Acest imobil va fi înscris într-o nouă carte funciară și va avea numărul cadastral 106956 - ce provine din alipirea numerelor cadastrale 106226, 103228, 106750, și 106868, așa cum rezultă din Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire înregistrat sub nr. 175279/20.12.2019 la O.C.P.I. Constanța.

Imobilele descrise mai sus au fost dobândite, astfel:

Terenul identificat la pct. 1 – face parte din domeniul privat al Orașului Eforie în baza HCL Eforie nr. 279/30.10.2014, privind completarea HCL 35/15.02.2007 cu imobile tereni.

Terenul identificat la pct. 2 – proprietatea Societății HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. prin cumpărare de la Orașul Eforie în baza contractului autentificat sub nr. 133/08.05.2012 de B.N.P. Horea Clăudia, din localitatea Eforie Sud, județul Constanța, iar construcția Hotel Cerna existentă pe acest teren – prin cumpărare de la S.C. Turism Hoteluri Restaurante Marca Neagră SA care a deținut anterior imobilul în baza ordinului nr. 154/26.04.1991 emis de Ministerul Comerțului și Turismului, la data constituirii ca societate comercială în termenul Legii nr. 15/1990, prin Hotărârea de Guvern nr. 1041/25.09.1990.

Terenul identificat la pct. 3 – proprietatea Societății HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. prin cumpărare în baza contractului cumpărare autentificat sub nr. 722/11.04.2019 de B.N.P. Gheorghe din municipiul Constanța încheiat cu Legea Biletoare, căsătorita care a deținut anterior imobilul ca non propriu în termenul Dispoziției nr. 134/09/04.20.13, precum și în temeiul Procesului verbal de punere în posesie nr. 6029/28.04.2018, acte emise de Orașul Eforie, prin Primar, acte ce au avut la bază Sentința civilă nr. 1176/10.10.2012 pronunțată de Tribunalul Constanța, Secțiunea Civilă în Dosarul nr. 13652/118.2011, cârmă definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 7869/03.12.2012 pronunțată de Curtea de Apel Constanța în Dosarul nr. 13662/118.2011 respingere recurs.

Terenul identificat la pct. 4 – proprietatea Societății HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. prin cumpărare în baza contractului cumpărare autentificat sub nr. 11414w/10.26/14 de B.N.P. Horea George, din municipiul Constanța, încheiat cu

Aproposul este în stare de construcție, fiind în deținerea anterioară a lui Eforie prin posesia prin încheierea în natură, în baza Dispoziției nr. 10/08.03.2014 emisă de Orașul Eforie prin Primar, înmănată cu adresa nr. 10826/13.01.2014, dispoziție care a avut la baza Sentința civilă nr. 1134/06.11.2009 pronunțată de Tribunalul Constanța, definitivă și executabilă. Conform certificatului de nomenclatură strădal nr. 2421/13.19.09.2019 emis de Primăria orașului Eforie, județul Constanța, imobilului i s-a atribuit adresa: strada Sportului nr. 10B, județul Constanța având accesul prin: alocă de acces din strada Dorobanților -----

În urma alipirii și turnării noului lot, terenul va fi deținut de noi părți, în coproprietate, astfel: -----

ORAȘUL EFORIE - cota de 1.873/3.047 (adică 61,47%) din teren -----

- Societatea HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. - cota de 1.174/3.047 (adică 38,53%) din teren (reprezentând cota de 600/3.047 + cota de 500/3.047 + cota de 274/3.047) -----

Subscrisele proprietare, prin reprezentanți legali, ne obligăm ca în termen de 30 zile de la data autentificării, să facem toate demersurile necesare la organele fiscale competente în vederea efectuării mențiunilor în evidențele fiscale.-----

Biroul Individual Notarial GROSU GEORGE, din municipiul Constanța, se obligă la în condițiile legislației în vigoare și a Legii nr. 7/1996, să îndeplinească formalitățile legale privind înscrierea în cartea funciară a imobilului nou format, astfel: cota de 1.873/3.047 (adică 61,47%) din teren - pe numele Orașului Eforie, iar cota de 1.174/3.047 (adică 38,53%) din teren (reprezentând cota de 600/3.047 + cota de 500/3.047 + cota de 274/3.047) - pe numele Societății HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. -----

Prezentul act are la bază: certificatul de urbanism nr. 483/21.11.2019 eliberat de Primăria orașului Eforie, județul Constanța, în vederea alipirii, certificatele fiscale nr. 11484/05.06.2020, nr. 11636/09.06.2020 și nr. 11490/05.06.2020 emise de Primăria orașului Eforie, județul Constanța, din care rezultă că terenurile sunt în circulație civilă, că taxele și impozitele sunt achitate la zi, precum și extrasele de carte funciară nr. 72489, nr. 72482, nr. 72481 și nr. 72478 toate din data de 18.06.2020 eliberate de C.C.P.I. Constanța, din care rezultă că terenurile sunt libere de sarcini, cu excepția ipotecii instituită în favoarea Libra Internet Bank SA asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 103228 a localității Eforie, conform încheierii nr. 18758/11.02.2020 dispusă de C.C.P.I. Constanța -----

Creditatorul Libra Internet Bank SA și-a dat acordul cu privire la prezenta alipire în baza adresei nr. 432/24.05.2020, sub condiția menținerii ipotecii instituită în favoarea sa asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 103228 a localității Eforie și extinderii ipotecii asupra cotei proprietății societății Societatea HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. de 1.174/3.047 (adică 38,53%) din teren (reprezentând cota de 600/3.047 + cota de 500/3.047 + cota de 274/3.047), din imobilul înscris în cartea funciară nr. 106956 a localității Eforie -----

De asemenea, Orașul Eforie, prin Primar și-a dat acordul la prezenta alipire în temeiul avizului autentificat sub nr. 1360/20.06.2020 de B.D.N. Gheorghe George, din municipiul Constanța, în conformitate cu prevederile HCL Eforie nr. 212/2019. -----

Elaborat și listat la Biroul Individual Notarial GROSU GEORGE din municipiul Constanța, în trei exemplare originale, câte o copie în arhiva Biroului notarial și în șase copii, din care unul va rămâne în arhiva Biroului notarial, 1 exemplar se va depune la Cartea Funciară, 4 exemplare se eliberează părților -----

PROPRIETARI,

ORAȘUL EFORIE

reprezentat prin:

Șef Serviciu buget

BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

Societatea HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L.

reprezentată prin:

asociații unici și administrația

COSTEA MIHAELA

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
GROSU GEORGE
Licența de funcționare nr. 2767/2434/15.12.2013
Sediul: Constanța, str. Șosefa nr. 66A, bl. O5, parter
Nr. evidență operator: 1788
Tel/Fax: 0241-616070
Email: bnpgorgegrosu@gmb.ro

ÎNCHIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 925
Anul 2020, Luna Iunie, Zila 26

În fața mea, **GROSU GEORGE**, notar public, în sediul biroului din Constanța, cu Șosefa nr. 66A, bl. O5, parter, județul Constanța, au prezentat:
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU, domiciliat în localitatea Eforie Sud (orașul Eforiei), strada Progresului nr. 61, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr. 353377 eliberată de SPCLER Eforie la data de 11/05/2016, CNP 1860508134145, în calitate de Șef de Sec. al Județului **ORAȘULUI EFORIE**, conform Despășier nr. 86/05.01.2018 dat de Primarul Orașului, Eforie.

COSTEA MIHAELA, domiciliată în municipiul Constanța, str. Bana Mihailoș nr. 31, județul Constanța, identificată prin C.I. seria KZ nr. 598528 eliberată de SPCLER Constanța la data de 25-07-2019, CNP 2920722134177, în calitate de asociat unic și administrator al Societății **HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L.**

Care, după ce au citit actul, au recunoscut că conținutul conțutului, că cele cuprinse în el reprezintă veritatea lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat actul, excepție precum: toate cele.

Încheiere pe c2/b1, în baza Legii nr. 36/1998, republicată, în vigoare, privind activitatea notarială.

S-a perceput tariful A.N.C.P. - cod 21.2 în valoare de 60 lei, la data de 26.06.2020.

S-a perceput sumarul de 1.085 lei achitat cu OI/2020 și factura nr. 7440/2020 din care suma de 185 lei reprezintă I.V.A.

NOTAR PUBLIC
GROSU GEORGE

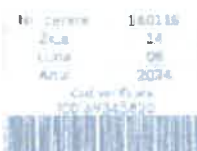
1/2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106956 Eforie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Jud. Constanța, str. Dorobanților, Loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale Parcelarea Butarascu+ Intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna+ str. Sportului nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu)+ str. Sportului vechi+ parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, Lotul nr. 34, Eforie Nord

Nr. Crt.	Nr. cadastru / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106956	Din acte: 0 Măsurată: 3.047	Teren împrejmuit cu gard metalic între pct. 1-2-3-4 și 5-10-11-12-15-26-27-28-29-30-31-34-35 și areți construcții între pct. 4-5-6-7-8-9

Construcții

Crt.	Nr. cadastru / Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106956-C1	Loc. Eforie Nord, Jud. Constanța, str. Dorobanților, Loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu+ Intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna+ str. Sportului nr. 10B (fost lot 35 - parcelarea Techirghiol - dr. Butarascu)+ str. Sportului vechi+ parcelare Techirghiol - dr. Butarascu, Lotul nr. 34, Eforie Nord	Nr. niveluri: 4; 5 construită la sol 476 mp; 5 construită desfasurată: 1904 mp; Hotel Cerna - P+2E+M. An extindere, modernizare și reconfigurare 2012-2018; Lucrări extindere, modernizare și reconfigurare realizate în proporție de 90%.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

77280 / 29/06/2020

Act Notarial nr. 925, din 26/06/2020 emis de Grosu George

Se înființează c/ 106956 a imobilului cu nr. cad. 106956/Eforie la următoarele adrese:

- nr. cad. 103228/cf. 103228;
- nr. cad. 106224/cf. 106224;
- nr. cad. 106750/cf. 106750;
- nr. cad. 106868/cf. 106868;

A1

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1139, din 07/07/2010 emis de BNP CRISAN DOMITA

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) S.C. HISTRIA TOUR MONDIAL S.R.L. CIF 8026530469
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103228/Eforie inscrisa prin incheierea nr. 53250 din 25/08/2010.

A1.1

Act Notarial nr. 925, din 26/06/2020 emis de Grosu George

B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1673/3047
1) ORAS EFORIE, CIF 4617794

A1

B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1174/3047
1) HISTRIA TOUR MONDIAL SRL, CIF 26530469

A1

C. Partea III. SARCINI

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

77280 / 29/06/2020

Act Notarial nr. 325, din 10/02/2020 emis de Closca Aurelian Darvel

Declarație care conține date cu caracter personal: președinte de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

Scrisoare de încredințare a actelor: adrian.apey@ancp.ro

Număr de înregistrare: 11

Carte Funciară Nr. 106956 Comuna/Draș/Municipiu: Eforie

Inscripții privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 4340000 RON, și celelalte C1 obligații aferente creditului (asupra cotei de 1174/3047 din teren și construcția C1 proprietatea lui HISTRIA TOUR MONDIAL SRL) 1) LIBRA INTERNET BANK S A, CIF: 8119644 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103228/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 18758 din 11/02/2020;	A1, A1.17/C3
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 9660000 RON, și celelalte C2 obligații aferente creditului (asupra cotei de 1174/3047 din teren și construcția C1 proprietatea lui HISTRIA TOUR MONDIAL SRL) 1) LIBRA INTERNET BANK S A, CIF: 8119644 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103228/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 18758 din 11/02/2020;	A1, A1.17/C3

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

 Extrăgeți găzduirea informațiilor online în adresa www.geco-mec.ro

Pagina 2 din 4

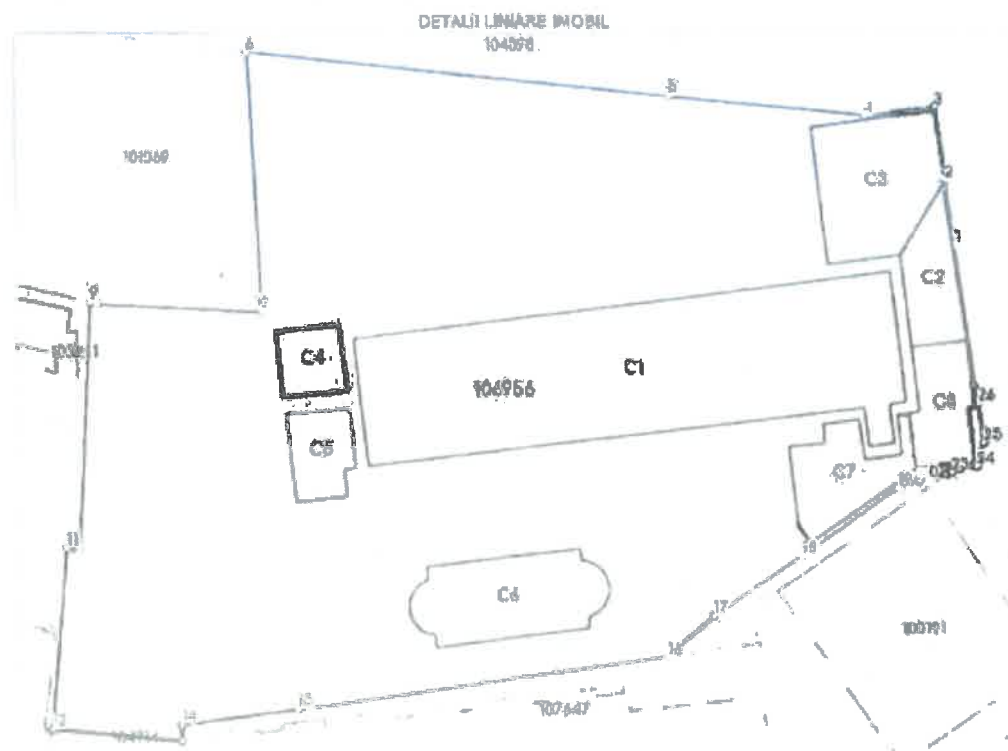
Reproducerea este interzisă

Carte Funciara Nr. 106956 Comuna/Draş/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata [mp] ^a	Observati / Referinte
106956	Din acte: 0 Masurata: 3.047	Teren imprejmuit cu gard metalic intre pct. 1-2-3-4 si 9-10-11-...-24-25-26-1, peret construiti inntre pct. 4-5-6-7-8-9

* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Terță	Parcelă	Nr. topo.	Observații	Referințe
1	Curți construite	DA	3 047				

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	106956 C1	constructii administrative si social culturale	476	Cu acte	5. construita la sol 476 mp; 5. construita desfiintata 1904 mp; Hotel Cerna P+2Ex A1: extindere modernizare recompartimentare 2012-2018, Lucr extindere, modernizare si recompartimentar realizate in procent de 92%
A1.2	106956 C2	constructii administrative si social culturale	45	Fara acte	5. construita la sol 45 mp extindere hotel restaurant - fara acte;
A1.3	106956 C3	constructii administrative si social culturale	103	Fara acte	5. construita la sol 103 mp; extindere hotel restaurant - fara acte
A1.4	106956 C4	constructii administrative si social culturale	27	Fara acte	5. construita la sol 27 mp; extindere hotel fara acte
A1.5	106956 C5	constructii anexe	34	Fara acte	5. construita la sol 34 mp; extindere magazie fara acte;

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2007

Pagina 2 di 4

[†] $\{A^k, B^k, C^k, D^k\} = \{A, B, C, D\}$ and $\{A^k, B^k, C^k, D^k\} = \{A, B, C, D\}$.

© 2007 The Authors
Journal compilation © 2007 Blackwell Publishing Ltd

Carte Funciară Nr. 106956 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	106956-C6	construcții anexe	96	Fără acte	S construita la sol 96 mp. piscina - fara acte.
A1.7	106956-C7	construcții anexe	57	Fără acte	S construita la sol 57 mp. extindere hotel (recepție) fara acte.
A1.8	106956-C8	construcții anexe	47	Fără acte	S construita la sol 47 mp. extindere hotel (terasa) - fara acte.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	5.328	2	3	5.931
3	4	5.715	4	5	16.06
5	6	34.64	6	7	21.0
7	8	13.621	8	9	0.575
9	10	19.995	10	11	0.977
11	12	14.952	12	13	10.864
13	14	1.265	14	15	9.702
15	16	30.55	16	17	5.039
17	18	8.886	18	19	9.605
19	20	1.884	20	21	2.145
21	22	0.467	22	23	0.184
23	24	2.126	24	25	2.029
25	26	3.221	26	1	12.982

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereio 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 ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedură al instituției publice ori entități 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 aneexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/06/2024, 10:32

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

Pagina 4 din 4

Echipe pentru informare on-line la adresa www.ancpi.ro

Formular verificarea 1.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 400 din 18.12.2025

În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL EFORIE, cu sediul în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE localitatea EFORIE SUD, strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 35060-2 din 08.12.2025;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poștal 905350, Strada Dorobanților, loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu+intravilan Eforie Nord, Hotel Cerna+str. Sportului nr. 10B (fost lot 35 – parcelarea Techirghiol-dr. Butarascu)+str. Sportului, vechea Parcelare Techirghiol – dr. Butarascu, lotul nr. 34, Eforie Nord, nr. -, sau identificat prin Cartea funciară 106956 EFORIE, având nr. CAD. 106956

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002 și 43/2022 ale HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAS EFORIE, domeniu privat cota indiviza 1873/3047 și HISTRIA TOUR MONDIAL SRL cota indiviza 1174/3047 conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 106956 EFORIE eliberat sub cerere nr. 335149 /09.12.2025. Se notează autorizația de construire nr. 84 din 24.07.2025 având ca obiect executarea lucrărilor de construire pentru „intrarea în legalitate lucrări executate fără autorizație de construire la hotel P+2E+M existent, constând în extindere cu salon recepție și construire spații anexă”

Sarcini: NU SUNT

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

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 106956 EFORIE eliberat sub cerere nr. 335149 /09.12.2025. pe terenul cu nr. Cadastral 106956 se menționează:

- 106956– C1 HOTEL CERNA- P+2E+M – cu acte, cu suprafața construită la sol de 476mp; An extindere modernizare și recompartimentare : 2012-2018 ; Lucrări extindere, modernizare și recompartimentare realizate în proporție de 90%;
- 106956– C2 EXTINDERE HOTEL RESTAURANT– fără acte, cu suprafața construită la sol de 45mp;
- 106956– C3 EXTINDERE HOTEL RESTAURANT– fără acte, cu suprafața construită la sol de 103mp;
- 106956– C4 EXTINDERE HOTEL– fără acte, cu suprafața construită la sol de 27mp;
- 106956– C5 EXTINDERE MAGAZIE– fără acte, cu suprafața construită la sol de 34mp;
- 106956– C6 PISCINĂ– fără acte, cu suprafața construită la sol de 96mp;
- 106956– C7 EXTINDERE HOTEL RECEPȚIE– fără acte, cu suprafața construită la sol de 57mp;
- 106956– C8 EXTINDERE HOTEL TERASĂ– fără acte, cu suprafața construită la sol de 47mp;

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona IIA conform PUG Eforie și RLU aferent.

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

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

- Terenul face parte din zona de Impozitare A.

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 400 DIN 18.12.2025

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT); maxim – 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2
- Suprafața terenului : 3047 mp din acte și mp din măsurători. Suprafața terenului propusă pentru vânzare este suprafața indiviză de 1857mp (1857mp din măsurători) din suprafața totală de 3047mp identificată cu IE 106956, domeniul privat al orașului Eforie, conform H.C.L. nr. 359/27.11.2025.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : este interzisă construirea pe parcele mai mici de 250 mp. Deschiderea minimă a parcelei pentru a se putea construi este de 10 m.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil, și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din Anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
- Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
- Regim de înălțime: maxim patru niveluri : P+3E; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : se vor reface culorile fațadelor construcțiilor turistice și de alimentație publică existente ; se va promova numai arhitectură de calitate în această zonă. Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelțe cu țigle sau plase pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe strada Dorobanților prin Alee de acces. Circulația pietonilor se realizează pe trotuarele aferente străzii Dorobanților prin alee de acces și străzi Tudor Vladimirescu prin alee de acces pietonală. Accesul auto se realizează din strada Dorobanților prin Alee de acces iar cel pietonal se realizează din strada Dorobanților prin Alee de acces și din strada Tudor Vladimirescu prin alee de acces pietonală.
- Parcelele necesare se vor realiza în interiorul liniei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996. Pentru funcțiuni turistice se va asigura 1 loc de parcare la 3 locuri de cazare în incinta parcelei.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețea tehnico-edilitară (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejmuiri : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sârmă ghimpată, etc.) Se recomandă ca împrejmuirile, porțile, portăluile să fie adaptate specificului dobrogeean. Sunt interzise gardurile mai înalte de 1,80 m închise la stradă. La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o țigătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Se va respecta
- Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate loturi construibile numai loturile :
 - a) cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: nu este cazul ;

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Dorobanților, loturi 28, 29, 30, 31, 34, 35 parțiale, Parcelarea Butarascu+Intravilan Eforie Nord, Hotel Cema+str. Sportului nr. 108 (fost lot 35 – parcelarea Techirghiol-dr. Butarascu)+str. Sportului , vechea Parcelare Techirghiol – dr. Butarascu, lotul nr. 34, cu suprafața indiviză de 1857mp (1857mp din măsurători) din suprafața totală de 3047mp identificată cu IE 106956, domeniul privat al orașului Eforie, este ocupat de o construcție proprietatea **MIȘTRIA TOUR MONDIAL SRL**.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ IMOBIL TEREN CU SUPRAFAȚA INDIVIZĂ DE 1857MP (1873MP DIN MĂSURĂTORI) DIN IE 106956 CONFORM H.C.L. nr. 359/27.11.2025

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deșelintare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de deselintare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2008/105/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/mălocarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 400 DIN 18.12.2025

5. CERERE DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/cau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);** ☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|--|--|
| ☒ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă (după caz) ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (opie):

d.4) studii de specialitate:

- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**
- f) **dovada privind achitarea taxelor legale;**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Robert Nicolae ȘERBAN



SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Eduard FERENCZ

Intocmit,

Inspector superior
Otilia NEGREA

Achitat taxa de: , conform chitanței Serie/nr. (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

- 3 -

PRIMĂRIA ORĂȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 400 DIN 18.12.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței Serie/nr. din
Transmis solicitantului la data de

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. *400* DIN *18.12.2025*



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
Constanta

În conformitate cu prevederile contractului nr. 86021/29.04.2025 va solicitam sa
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
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

Întocmit
INSPECTOR
NEGREA Claudiu

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