



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL 70
DATA 19 03 2026

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 1.406 situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 50/13.03.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile-teren situate in Orasul Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4216 (1.406 mp);
- Extrase de Carte funciara nr. 101930 Eforie si 101930-C1 Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 9,96 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 1.406 situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, inscris in CF 101930 Eforie.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba inchirierea terenului in suprafata de 1.406 mp (963 mp, ocupat de constructie R. Vienez si 443 mp - terasa) situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, reprezentand loturi 17, 18, 19, 20 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, inscris in CF nr. 101930 Eforie, cu nr. cadastral 360/s- beneficiara a dreptului de preemtiune SC Vienez SRL (CUI 4209140).

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 9,96 euro/mp/an.

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

Art. 6. In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:

- Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.



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

- Dacă titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.

- Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.

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

Art. 8. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 49/13.03.2026.

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

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

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,

MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
Martie 2026



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 1.406 situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5

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

- H.C.L. nr. 50/13.03.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile-teren situate in Orasul Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4216 (1.406 mp);
- Extrase de Carte funciara nr. 101930 Eforie si 101930-C1 Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 9,96 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 1.406 situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, inscris in CF 101930 Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata de 1.406 mp (963 mp, ocupat de constructie R. Vienez si 443 mp - terasa) situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, reprezentand loturi 17, 18, 19, 20 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, inscris in CF nr. 101930 Eforie, cu nr. cadastral 360/s- beneficiara a dreptului de preemtiune SC Vienez SRL (CUI 4209140).
- aprobarea valorii chiriei de 9,96 euro/mp/an.
- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - o Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
 - o In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
 - o Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
 - o Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.



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

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 1.406 situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Daniel



Red. I.S.M./2ex.
Martie 2026



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 1.406 situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5

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

- H.C.L. nr. 50/13.03.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile-teren situate in Orasul Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 1);
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4216 (1.406 mp);
- Extrase de Carte funciara nr. 101930 Eforie si 101930-C1 Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.;
- SC Vinez SRL este dobanditor de buna-credinta a constructiei inregistrata in CF nr. 101930-C1 Eforie
- Orasul Eforie nu recunoaste dreptul de folosinta asupra terenului inregistrat in CF nr. 101930 Eforie in favoarea SC Vinez SRL fara a avea un act incheiat cu proprietarul terenului – Orsaul Eforie – in acest sens.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 9,96 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 1.406 situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, inregistrat in CF 101930 Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata de 1.406 mp (963 mp, ocupat de constructie R. Vinez si 443 mp - terasa) situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, reprezentand loturi 17, 18, 19, 20 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, inregistrat in CF nr. 101930 Eforie, cu nr. cadastral 360/s-beneficiara a dreptului de preemtiune SC Vinez SRL (CUI 4209140).
- aprobarea valorii chiriei de 9,96 euro/mp/an.
- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - o Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
 - o In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.



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

- Dacă titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.
Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte servicii/
compartimente.

S E R V I C I U L A . D . P . P .
S E F S E R V I C I U ,

M A N E A D a n i e l

Red. I.S.M./2ex.
Martie 2026



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță



SR EN ISO/IEC 27001:2023 (ISO/IEC 27001:2022) SR EN ISO 9001:2015 (ISO 9001:2015)

Dr. Ing. George Dogărescu
Am pus încredere raportul
la poartă de corect

PROCES - VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 7143
IEȘIRE
Zi 19 Luna 03 An 2026

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86021/29.04.2025 cu AA nr. 1 din 29.12.2025 și NC aferență, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, sa, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	NRI. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Mențiuni
Comanda nr. ___ din ___/03/2026						
1.	S05.01.26	teren	Loc. Eforie Sud, str Ion Movilă nr 16A lot 2 + nr. 14 lot 1	290 mp	HCL 50/2026	închiriere
2.	S05.02.26	teren	Loc. Eforie Sud, str Faleză nr 5, CF 101930	1406 mp	HCL 50/2026	închiriere
3.	S05.03.26	teren	Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, Jud. Constanța, IE 108478,	356 mp	HCL 50/2026	închiriere
4.	S05.04.26	teren	Loc. Eforie Sud, Str Cloșca nr 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360	162 mp	HCL 50/2026	închiriere

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL



GECO MEC 2003 S.R.L

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S05.02.26 / 18.03.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 1.406 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. FALEZĂ, NR. 5, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 50/13.03.2026

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2026
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026
Adresa societății de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 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	6
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	36
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI	38
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	41

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp.**

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

Abordarea utilizată în evaluare au fost **abordarea prin piață.**

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 abordarea prin piață deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară.

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

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp		
Valoare unitara	9,96 Euro/m²/an	50,73 Ron/m²/an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0937 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA 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 închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării asupra terenului era intabulat un drept de folosință în favoarea VIENEZ S.R.L. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

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 chiriei de piață.

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

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

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

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

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

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.*

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.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 18.03.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 18.03.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 18.03.2026: 1 Euro = 5,0937 lei

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

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 50/13.03.2026
- 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 depline asupra imobilului analizat (ca fiind liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în actele anexate.

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.

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

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.

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 utilizării 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.

Conform termenilor de referință agreeți cu Clientul raportului de evaluare (Primăria Eforie) s-a convenit ca modalitatea de calcul pentru chirie să fie asimilată cu modalitatea de calcul a concesiunii (art. 17 al Legii nr. 50/1991, la o perioadă de 25 de ani).

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 guvernare (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 – Cadru 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 – **teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp** situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930.

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

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform actelor puse la dispoziție la data evaluării asupra terenului era intabulat un drept de folosință în favoarea VIENEZ S.R.L.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 50/13.03.2026.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢĂŢI

Zona în care se află proprietatea este considerata semicentrală in loc. Eforie Sud, într-o zona mixtă comercială şi turistică, pe faleză. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Faleza.

Pe str. Faleza 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 şi poluarea fonică sunt de nivel mediu.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent comercial și turistic.

Avantajele zonei sunt amplasarea „pe faleză” și distanța mică față de obiectivele principale ale localității.

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 centrală/ Faleză a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Faleză.

Amplasarea imobilului în localitate permite accesul imediat la faleză și deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității; circulația auto este de nivel mediu în sezonul estival și scăzută în extrasezon.

Vecinătățile terenului sunt: *conform actelor anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servituți sau restricții, conform actelor anexate.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare, gaze.

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și accesul la aceasta se realizează din str. Faleză.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona centrală a loc. Eforie Sud, zonă preponderent comercială și turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află preponderent spații comerciale și turistice.
- Categorie de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare scăzută în extrasezon, poluare medie (trafic auto) pe perioada sezonului estival.
- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport.

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: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona semicentrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă preponderent rezidențială și turistică, cu un ambient liniștit și civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a 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	Informare în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros deplin
Drept de proprietate transmis	nu sunt
Restricții de utilizare	numerar
Condiții de finanțare	nepărtinitoare
Condiții de vânzare	Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5
Adresa	Eforie Sud
Amplasare	1.406 mp
Suprafața (mp)	intravilan
Destinația	plan
Topografia	neregulată
Forma	utilități la stradă
Utilități	se realizează din str. Faleză
Acces	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Sud
Situația actuală a terenului	Cf PUG / RLU
Indicatori urbanistici	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe
Vecinătăți	

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 PRIVIND EVALUAREA 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)	1.406	300	606	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	293,33	206,27	261,67	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	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	nepărțitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	6 luni	8 luni	11 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. Faleză, nr. 5	Eforie Sud, str. Carmen Silva	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. Munteniei	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	1.406	300	606	600	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan/similar	Intravilan/similar	Intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate și neasfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ o deschidere	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 ml	regulată/ d- 15 ml	Vezi Anexa

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

În zona analizată a loc. Eforie Sud 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 vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.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 chiriilor, estimarea ratei de capitalizare, prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 150 și 290 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

La momentul evaluării piața este în dezechilibru cu 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 muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliar.ro, pentru proprietăți substituite, timpul mediu de expunere pe piață este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 1.406 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

*Conform informații disponibile, se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții comerciale/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, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat 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 deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, 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 necesită nu sunt necesare investiții, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece sunt necesare cheltuieli de demolare, 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 6 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 8 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1% deoarece este ofertată acum 11 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Faleză, nr. 5. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Carmen Silva, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 25% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Munteniei, amplasament mai slab 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 1406. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -4,4% deoarece are suprafața de 300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3,2% deoarece are suprafața de 606 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3,2% deoarece are suprafața de 600 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile asfaltate. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3% deoarece are străzile asfaltate și neasfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ o deschidere. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -7% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 14,8 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

Valoarea de piata a imobilului estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare de piata		
Valoare unitară	249 Euro/m ²	1.268 Ron/m ²
Valoare totală	350.094 Euro	1.783.274 RON

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală.

Nu 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 comparației directe.

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

Aplicând metodele menționate mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	249,00 Euro/mp	350.094 Euro

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea chiriei în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp		
Valoare unitara	9,96 Euro/m ² /an	50,73 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0937 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	1.406,00	300	606	600
pret ofertă/vânzare (€/mp)		293,33	206,27	261,67
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-29,3	-20,6	-26,2
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		264,00	185,64	235,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	185,64	235,50
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	185,64	235,50
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	185,64	235,50
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	185,64	235,50
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	sunt necesare cheltuieli de demolare	nu sunt necesare investiții
cuantumul ajustare (%)		0,0%	1,3%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	2,5	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	188,12	235,50
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	6 luni	8 luni	11 luni
cuantumul ajustare (%)		0,0%	1,0%	1,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	1,9	2,4
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	190,00	237,86
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES, str. Faleză, nr. 5	Eforie Sud, str. Carmen Silva	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. Munteniei
comparativ cu subiectul	central	mai slab	mai slab	mai slab
cuantumul ajustare (%)		5,0%	25,0%	5,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		13,2	47,5	11,9
PREȚ AJUSTAT €/mp		277,2	237,5	249,7
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	1.406,00	300,00	606,00	600,00
Diferență suprafață		-1106,0	-800,0	-806,0
cuantumul ajustare (€/mp)		-11,7	-6,1	-7,7
cuantumul ajustare (%)		-4%	-3%	-3%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate și neasfaltate
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	3,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	7,1
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ o deschidere	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 ml	regulată/ d- 15 ml
cuantumul ajustare (%)		-7,00%	0,00%	0,00%
cuantumul ajustare (€/mp)		-18	0	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-11,4%	-3%	0%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-30,16	-6,08	-0,53
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		247,04	231,42	249,21
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	247,00	231,40	249,20
Ajustare totală brută absolută	(€)	43,4 €	57,9 €	29,1 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	16,42%	31,21%	12,34%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	249 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	350.094 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	1.783.274 lei			

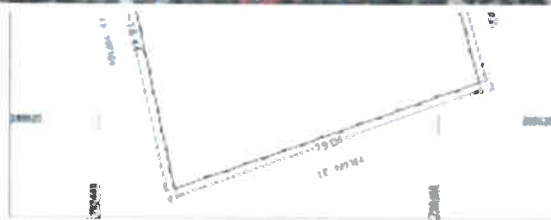
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr afața	Preț (€)	Preț/ mp	Site	Data
1	ES, Str. Carmen Silva, la 200 ml de mare	300	88.000	293	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn	octombrie 2025
2	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 86	606	125.000	206,3	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910	iulie 2025
3	Eforie Sud, str. Munteniei	600	157000	261,67	https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfojw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7	mai 2025
4	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcm	octombrie 2025
5	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	50.000	149,25	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	martie 2025
6	Eforie Sud str Nicolae Bălcescu nr 8	700	140.000	200	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdg7f26e984d21928e54g7f.html	ianuarie 2025
7	ES – str Transilvaniei (la 270 m de mare)	380	70.000	184	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html	mai 2025
8	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	octombrie 2025

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn>



Teren Eforie Sud 300mp la 200m de faleza

88 000 € 293 €/m²

 Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

 **0725 717 757**

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	300 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud, ultracentral la doar 200m de faleza, 300mp proprietate, deschidere pe colt de 14m / 18m la strada Carmen Silva , in spatele hotelului Flamingo ! Toate utilitatile la strada, inclusiv gaze. Ideal pensiune sau minihotel !

Va asteptam pa vizionare !

COMISION AGENTIE 5%

ID: 8858769

 **Raportează**

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910>

Teren intravilan de vanzare in Eforie Sud - 606 mp, cu casa demolabila

Eforie Sud, Avizul de Construcție: [Vezi Harta](#)

125.000 €

200.000.000 / mp

Rata de la 2.824 RON/lună [Simulează credit](#)



Tip teren: 606 mp
Tip: Construcții

Florin Brăsoveanu
Real Estate Agent
Tonia Top Estate PRO

0720784738
Apelată acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Email](#)

[Reportează anunț](#)



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

[Activează Notificările](#)

Descriere teren

Teren intravilan de vanzare in Eforie Sud - 606 mp, cu casa demolabila ! Ideal pentru casa de vacanta, locuinta permanenta sau investitie

Locatie : Strada DR. Cantacuzino 86 .

Deschidere : 14,8

Pret: 143.000 Euro

Descriere :

Va propunem spre vanzare un teren intravilan situat in Eforie Sud, cu o suprafata generoasa de 606 metri patrati. Pe teren se afla o casa demolabila, ceea ce ofera viitorului proprietar libertatea de a construi dupa propriile dorinte.

Aceasta proprietate reprezinta o achizitie excelenta atat pentru construirea unei case de vacanta sau a unei locuinte permanente, cat si ca investitie pe termen lung, in contextul dezvoltarii continue a zonei de litoral.

In plus, actualul proprietar detine un proiect pentru constructia unei pensiuni, care poate fi oferit cu titlu gratuit noului proprietar, in cazul in care acesta doreste sa valorifice potentialul turistic al zonei.

Locatia linistita si apropierea de mare fac din aceasta proprietate o oportunitate rara in Eforie Sud.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati!

Citește mai puțin

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X4K01305B

Actualizat în: 17 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

14.8 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție

Construcție demolabilă

La șosea

Acces auto

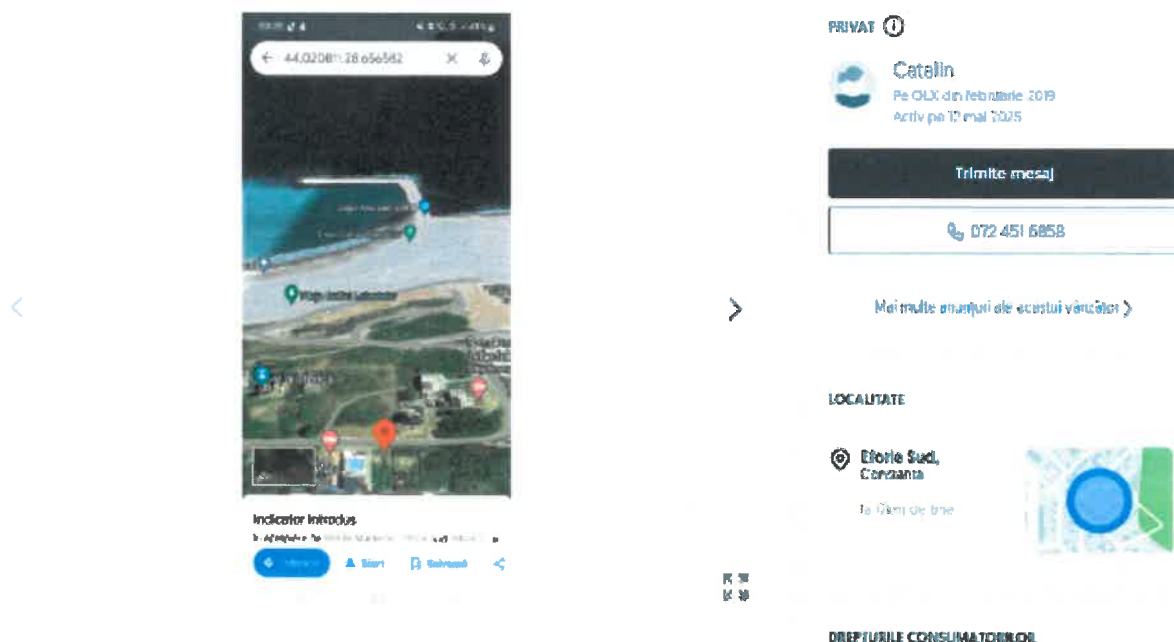
Teren împrejmuit

Vecinătăți:

Marea Neagră.

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfojw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



Postat 13 mai 2025



Eforie Sud.Vand teren intravilan Eforie Sud 100m de mare

157 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan, 600 mp, 15x40 m, gaz si electricitate, apa si canalizare la 50 m, strada Munteniei.

Liber de sarcini.

P+2+M(20% din etajul construit).

Fara obligativitate de a construi la calcan.

Gard din beton pe 3 laturi.

Possibilitate constructie cu scop turistic, sau casa de vacanta, fiind o zona foarte linistita.

ID: 227439876

Vizualizări: 3771

Raportează

Alte oferte:

4.

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



Teren Eforie Sud 600mp la 100m de faleza

120 000 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin ^

ID: 596012

Raportează

5.

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

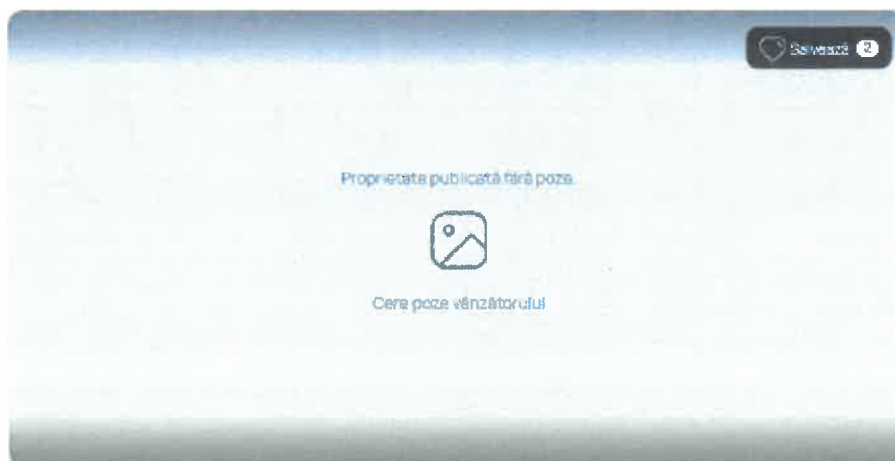
EFORIE SUD

Eforie Sud | Județul Constanța | Vezi Hartă

149.25 €/mp

50.000 €

Raport de la 1.105 RON/lună [simulează credit](#)



Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului

[Raportează anunț](#)

marius
agent
Dorian Imobiliare

0723034848
0723206576

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copiază](#)

Descriere

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

Specificații

ID anunț: X90I03011

Actualizat în: 22.01.2025

Suprafață teren:	335 mp	Front stradal:	10 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan		

COMISION

2%

6.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdg7f26e984d21928e54g7f.html>

Teren de vanzare

140 000 EUR

Constanța, Eforie Sud

Validat din 17/02/2024 la 09:00 AM



Telefon validat



Visan Ionut

Vezi toate anunțurile

0762522114

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Descriere

Teren de vanzare Eforie Sud 700M

Utilitati: gaze,apa,curent.

terenul este situat pe strada Nicolae Balcescu nr8

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 **Vizualizări: 224**

📄 **Raportează**

d- 26 ml

7.

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

Teren Eforie Sud 100m de mare

70 000 EUR

Constanța, Eforie Sud Vezi pe hartă

Validat din 5/20/2025 9:31:20 AM



Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafața 360m², deschidere pe două străzi, 20 19m. Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, apă, canal.

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 696](#)

[📩 Raportează](#)

● Telefon validat

Van

Vezi toate anunțurile

0723304800

Contactează vânzătorul

Pună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caracteri rămas: 2908

[👤 Adaugă fișier](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



8.

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



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

119 900 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

0744 188 877

Teren de vânzare

600m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	600 m ²
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

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

Zona ultracentrala.

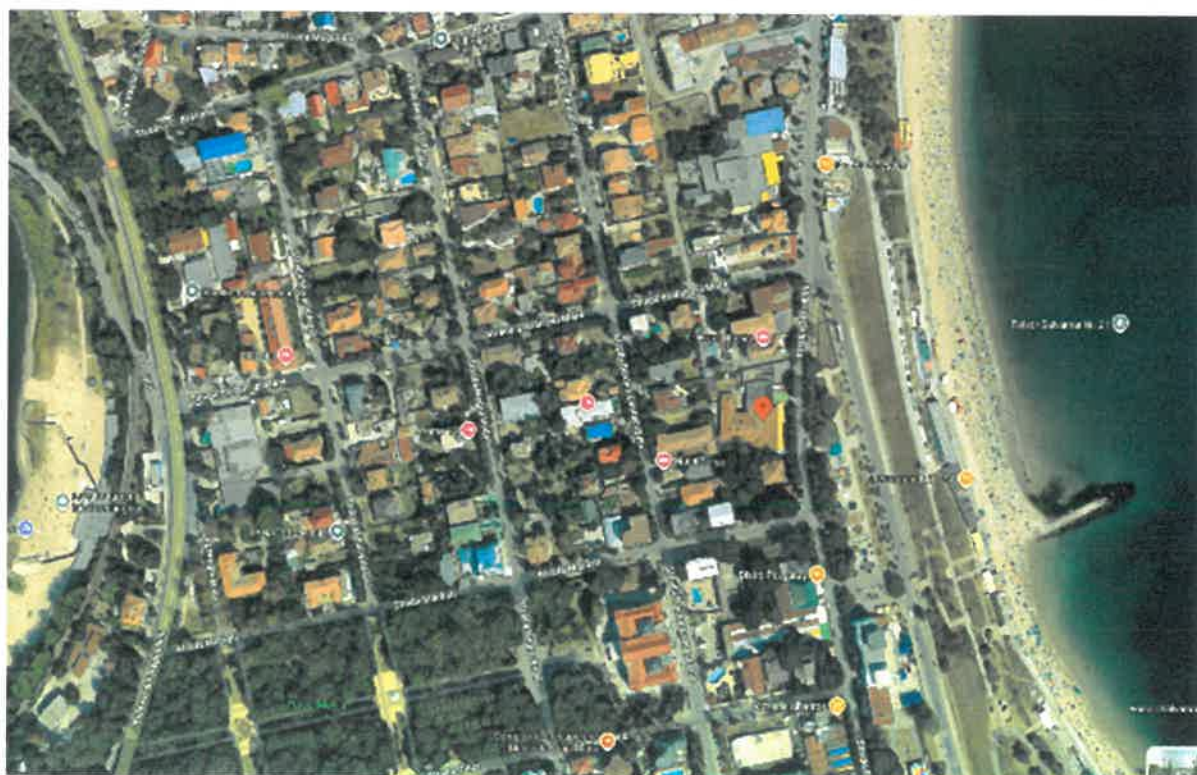
Pret 119900euro+2% comision agentie

Mai puțin ^

ID: 9015043

 **Raportează**

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:







7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRÂREA****nr. 50 din 13.03.2026**

privind aprobarea oportunității închirierii unor imobile-teren situate în Orașul Eforie

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 333 alin (8) lit. h și art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. 49 / 13.03.2026 privind procedura specifică pentru închirierea fără licitație;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă oportunitatea închirierii imobilelor-teren situate în orașul Eforie, identificate în *Anexa* la prezenta.

Destinația terenurilor este conform PUG/PUZ/PUD

Art. 2. Se aproba întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele teren din anexa la prezenta.

Art. 3. Se aproba semnarea de către Primarul orașului Eforie a contractului de închiriere în forma autentică.

Art. 4. În contractul de închiriere se vor trece următoarele obligații:

- a) în situația în care titularul contractului de închiriere solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;
- b) titularul contractului de închiriere nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcția(ile).

Art. 5. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de 25 de ani

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Orașului Eforie prin grija aparatului de specialitate.

Art. 7. 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 ...14.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRA SEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

ANEXA la HCL nr. 50 / 13.03.2026

Nr. crt	Localitate	Strada	Nr.	I.E. (nr. cad, nr. CF)	Suprafata (mp)	Suprafata construita la sol (mp)	activ	Nr. inv.	Zona impozitare	Valoare contabila (euro)
1	Eforie Sud	Ion Movila	16A, lot 2 + nr. 14, lot 1	108342	288 mp (290 mp din masuratori)	C1 terasa acoperita 31 mp, C2 Bufet Bucegi 177 mp, C3 anexa 82 mp	Bufet Bucegi	3256	A	95
2	Eforie Sud	Faleza	5	101930	1406		Restaurant Vienez	4216	A	95
3	Eforie Nord	Decebal		108478	356	340,90	Depozit materiale	5025	C	60
4	Eforie Sud	Closca	13/15	107606	162			4585	B	50
5										



**PLAN RELEVU
RESTAURANT - C1**
SCARA 1:200
RESTAURANT VIENEZ
str. DEZROBIRII, EFORIE SUD
judetul CONSTANTA



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

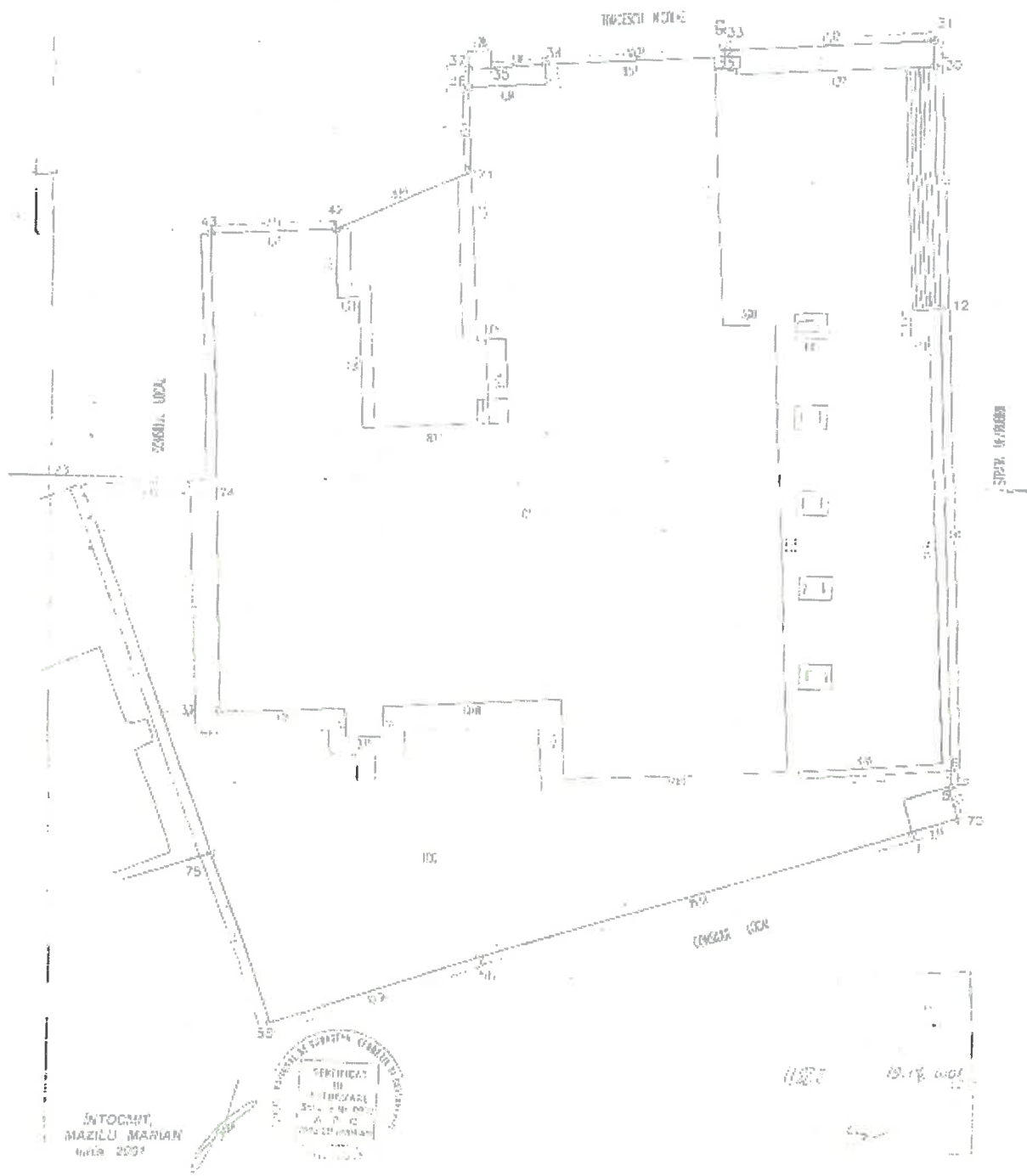
Intenționat: Str. nr. 5

Județul: **CONSTANȚA**
Localitatea: **Oras Eforie**
Cod SIRETA: **60484** (Eforie Sud)
Adresa imobilului: **str. Negrești nr. 5**
Hidrografic: **proprietate**

Numele și prenumele proprietarului:
S.C. CARMEN SILVA S.A. - pentru construcție
Adresa: **str. FALCĂ nr. 5, Eforie Sud, Județul Constanța**
CONSILIUL LOCAL EFORIE (pentru teren)

Acte de proprietate:
Decretul nr. 254 din 26 aprilie 1991
emise de Ministerul Comerțului și Turismului
Departamentul Turismului

Suprafața măsurată din proiect:
S_{teren} = **2019,52 mp**
S_{proprietate} = **1406,78 mp**



ÎNTOCMIT
MAZILU MARIAN
iunie 2003



Proprietar (pers): Cristian Florin
Adresa imobilului:
Strada Faleză FN
Localitatea Eforie Sud
Județ: Eforie

Sistem de protecție Stereo 70

年次	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
人口	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,150,000	1,200,000	1,250,000	1,300,000	1,350,000	1,400,000	1,450,000	1,500,000	1,550,000	1,600,000	1,650,000	1,700,000	1,750,000	1,800,000	1,850,000	1,900,000	1,950,000	2,000,000	2,050,000	2,100,000	2,150,000	2,200,000	2,250,000	2,300,000	2,350,000	2,400,000	2,450,000	2,500,000	2,550,000	2,600,000	2,650,000	2,700,000	2,750,000	2,800,000	2,850,000	2,900,000	2,950,000	3,000,000	3,050,000	3,100,000	3,150,000	3,200,000	3,250,000	3,300,000	3,350,000	3,400,000	3,450,000	3,500,000	3,550,000	3,600,000	3,650,000	3,700,000	3,750,000	3,800,000	3,850,000	3,900,000	3,950,000	4,000,000	4,050,000	4,100,000	4,150,000	4,200,000	4,250,000	4,300,000	4,350,000	4,400,000	4,450,000	4,500,000	4,550,000	4,600,000	4,650,000	4,700,000	4,750,000	4,800,000	4,850,000	4,900,000	4,950,000	5,000,000	5,050,000	5,100,000	5,150,000	5,200,000	5,250,000	5,300,000	5,350,000	5,400,000	5,450,000	5,500,000	5,550,000	5,600,000	5,650,000	5,700,000	5,750,000	5,800,000	5,850,000	5,900,000	5,950,000	6,000,000	6,050,000	6,100,000	6,150,000	6,200,000	6,250,000	6,300,000	6,350,000	6,400,000	6,450,000	6,500,000	6,550,000	6,600,000	6,650,000	6,700,000	6,750,000	6,800,000	6,850,000	6,900,000	6,950,000	7,000,000	7,050,000	7,100,000	7,150,000	7,200,000	7,250,000	7,300,000	7,350,000	7,400,000	7,450,000	7,500,000	7,550,000	7,600,000	7,650,000	7,700,000	7,750,000	7,800,000	7,850,000	7,900,000	7,950,000	8,000,000	8,050,000	8,100,000	8,150,000	8,200,000	8,250,000	8,300,000	8,350,000	8,400,000	8,450,000	8,500,000	8,550,000	8,600,000	8,650,000	8,700,000	8,750,000	8,800,000	8,850,000	8,900,000	8,950,000	9,000,000	9,050,000	9,100,000	9,150,000	9,200,000	9,250,000	9,300,000	9,350,000	9,400,000	9,450,000	9,500,000	9,550,000	9,600,000	9,650,000	9,700,000	9,750,000	9,800,000	9,850,000	9,900,000	9,950,000	10,000,000	10,050,000	10,100,000	10,150,000	10,200,000	10,250,000	10,300,000	10,350,000	10,400,000	10,450,000	10,500,000	10,550,000	10,600,000	10,650,000	10,700,000	10,750,000	10,800,000	10,850,000	10,900,000	10,950,000	11,000,000	11,050,000	11,100,000	11,150,000	11,200,000	11,250,000	11,300,000	11,350,000	11,400,000	11,450,000	11,500,000	11,550,000	11,600,000	11,650,000	11,700,000	11,750,000	11,800,000	11,850,000	11,900,000	11,950,000	12,000,000	12,050,000	12,100,000	12,150,000	12,200,000	12,250,000	12,300,000	12,350,000	12,400,000	12,450,000	12,500,000	12,550,000	12,600,000	12,650,000	12,700,000	12,750,000	12,800,000	12,850,000	12,900,000	12,950,000	13,000,000	13,050,000	13,100,000	13,150,000	13,200,000	13,250,000	13,300,000	13,350,000	13,400,000	13,450,000	13,500,000	13,550,000	13,600,000	13,650,000	13,700,000	13,750,000	13,800,000	13,850,000	13,900,000	13,950,000	14,000,000	14,050,000	14,100,000	14,150,000	14,200,000	14,250,000	14,300,000	14,350,000	14,400,000	14,450,000	14,500,000	14,550,000	14,600,000	14,650,000	14,700,000	14,750,000	14,800,000	14,850,000	14,900,000	14,950,000	15,000,000	15,050,000	15,100,000	15,150,000	15,200,000	15,250,000	15,300,000	15,350,000	15,400,000	15,450,000	15,500,000	15,550,000	15,600,000	15,650,000	15,700,000	15,750,000	15,800,000	15,850,000	15,900,000	15,950,000	16,000,000	16,050,000	16,100,000	16,150,000	16,200,000	16,250,000	16,300,000	16,350,000	16,400,000	16,450,000	16,500,000	16,550,000	16,600,000	16,650,000	16,700,000	16,750,000	16,800,000	16,850,000	16,900,000	16,950,000	17,000,000	17,050,000	17,100,000	17,150,000	17,200,000	17,250,000	17,300,000	17,350,000	17,400,000	17,450,000	17,500,000	17,550,000	17,600,000	17,650,000	17,700,000	17,750,000	17,800,000	17,850,000	17,900,000	17,950,000	18,000,000	18,050,000	18,100,000	18,150,000	18,200,000	18,250,000	18,300,000	18,350,000	18,400,000	18,450,000	18,500,000	18,550,000	18,600,000	18,650,000	18,700,000	18,750,000	18,800,000	18,850,000	18,900,000	18,950,000	19,000,000	19,050,000	19,100,000	19,150,000	19,200,000	19,250,000	19,300,000	19,350,000	19,400,000	19,450,000	19,500,000	19,550,000	19,600,000	19,650,000	19,700,000	19,750,000	19,800,000	19,850,000	19,900,000	19,950,000	20,000,000	20,050,000	20,100,000	20,150,000	20,200,000	20,250,000	20,300,000	20,350,000	20,400,000	20,450,000	20,500,000	20,550,000	20,600,000	20,650,000	20,700,000	20,750,000	20,800,000	20,850,000	20,900,000	20,950,000	21,000,000	21,050,000	21,100,000	21,150,000	21,200,000	21,250,000	21,300,000	21,350,000	21,400,000	21,450,000	21,500,000	21,550,000	21,600,000	21,650,000	21,700,000	21,750,000	21,800,000	21,850,000	21,900,000	21,950,000	22,000,000	22,050,000	22,100,000	22,150,000	22,200,000	22,250,000	22,300,000	22,350,000	22,400,000	22,450,000	22,500,000	22,550,000	22,600,000	22,650,000	22,700,000	22,750,000	22,800,000	22,850,000	22,900,000	22,950,000	23,000,000	23,050,000	23,100,000	23,150,000	23,200,000	23,250,000	23,300,000	23,350,000	23,400,000	23,450,000	23,500,000	23,550,000	23,600,000	23,650,000	23,700,000	23,750,000	23,800,000	23,850,000	23,900,000	23,950,000	24,000,000	24,050,000	24,100,000	24,150,000	24,200,000	24,250,000	24,300,000	24,350,000	24,400,000	24,450,000	24,500,000	24,550,000	24,600,000	24,650,000	24,700,000	24,750,000	24,800,000	24,850,000	24,900,000	24,950,000	25,000,000	25,050,000	25,100,000	25,150,000	25,200,000	25,250,000	25,300,000	25,350,000	25,400,000	25,450,000	25,500,000	25,550,000	25,600,000	25,650,000	25,700,000	25,750,000	25,800,000	25,850,000	25,900,000	25,950,000	26,000,000	26,050,000	26,100,000	26,150,000	26,200,000	26,250,000	26,300,000	26,350,000	26,400,000	26,450,000	26,500,000	26,550,000	26,600,000	26,650,000	26,700,000	26,750,000	26,800,000	26,850,000	26,900,000	26,950,000	27,000,000	27,050,000	27,100,000	27,150,000	27,200,000	27,250,000	27,300,000	27,350,000	27,400,000	27,450,000	27,500,000	27,550,000	27,600,000	27,650,000	27,700,000	27,750,000	27,800,000	27,850,000	27,900,000	27,950,000	28,000,000	28,050,000	28,100,000	28,150,000	28,200,000	28,250,000	28,300,000	28,350,000	28,400,000	28,450,000	28,500,000	28,550,000	28,600,000	28,650,000	28,700,000	28,750,000	28,800,000	28,850,000	28,900,000	28,950,000	29,000,000	29,050,000	29,100,000	29,150,000	29,200,000	29,250,000	29,300,000	29,350,000	29,400,000	29,450,000	29,500,000	29,550,000	29,600,000	29,650,000	29,700,000	29,750,000	29,800,000	29,850,000	29,900,000	29,950,000	30,000,000	30,050,000	30,100,000	30,150,000	30,200,000	30,250,000	30,300,000	30,350,000	30,400,000	30,450,000	30,500,000	30,550,000	30,600,000	30,650,000	30,700,000	30,750,000	30,800,000	30,850,000	30,900,000	30,950,000	31,000,000	31,050,000	31,100,000	31,150,000	31,200,000	31,250,000	31,300,000	31,350,000	31,400,000	31,450,000	31,500,000	31,550,000	31,600,000	31,650,000	31,700,000	31,750,000	31,800,000	31,850,000	31,900,000	31,950,000	32,000,000	32,050,000	32,100,000	32,150,000	32,200,000	32,250,000	32,300,000	32,350,000	32,400,000	32,450,000	32,500,000	32,550,000	32,600,000	32,650,000	32,700,000	32,750,000	32,800,000	32,850,000	32,900,000	32,950,000	33,000,000	33,050,000	33,100,000	33,150,000	33,200,000	33,250,000	33,300,000	33,350,000	33,400,000	33,450,000	33,500,000	33,550,000	33,600,000	33,650,000	33,700,000	33,750,000	33,800,000	33,850,000	33,900,000	33,950,000	34,000,000	34,050,000	34,100,000	34,150,000	34,200,000	34,250,000	34,300,000	34,350,000	34,400,000	34,450,000	34,500,000	34,550,000	34,600,000	34,650,000	34,700,000	34,750,000	34,800,000	34,850,000	34,900,000	34,950,000	35,000,000	35,050,000	35,100,000	35,150,000	35,200,000	35,250,000	35,300,000	35,350,000	35,400,000	35,450,000	35,500,000	35,550,000	35,600,000	35,650,000	35,700,000	35,750,000	35,800,000	35,850,000	35,900,000	35,950,000	36,000,000	36,050,000	36,100,000	36,150,000	36,200,000	36,250,000	36,300,000	36,350,000	36,400,000	36,450,000	36,500,000	36,550,000	36,600,000	36,650,000	36,700,000	36,750,000	36,800,000	36,850,000	36,900,000	36,950,000	37,000,000	37,050,000	37,100,000	37,150,000	37,200,000	37,250,000	37,300,000	37,350,000	37,400,000	37,450,000	37,500,000	37,550,000	37,600,000	37,650,000	37,700,000	37,750,000	37,800,000	37,850,000	37,900,000	37,950,000	38,000,000	38,050,000	38,100,000	38,150,000	38,200,000	38,250,000	3

No.	NAME	AGE		SEX	REL.	DATE	TIME
		Y	M				
1	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
2	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
3	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
4	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
5	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
6	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
7	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
8	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
9	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
10	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
11	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
12	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
13	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
14	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
15	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
16	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
17	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
18	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
19	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
20	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
21	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
22	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
23	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
24	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
25	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
26	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
27	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
28	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
29	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
30	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
31	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
32	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
33	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
34	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
35	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
36	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
37	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
38	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
39	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
40	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
41	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
42	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
43	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
44	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
45	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
46	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
47	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
48	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
49	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
50	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
51	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30
52	W. J. B. B.	25	10	M	W	1910	10:30

Suprafața teren din măsurător (Lot 1 + Lot 2) neafectate de construcția S = 6983 mp



Environmental Protection System

Date: July 2016

Plan de situatie
Scala 1:500

Proprietar teren : Grasu Florin
Proprietar constructii : S.C. VIENEZ S.R.L.
Adresa Imobilului:
Strada Faleză Nr 5
Localitatea Eforie Sud
Județ: Eforie

Sistem de proiectie Stereoc 70

No.	Coordonata X (m)	Coordonata Y (m)	Coordonata Z (m)
1	127470.813	142422.232	1.17
2	127470.813	142422.232	1.17
3	127470.813	142422.232	1.17
4	127470.813	142422.232	1.17
5	127470.813	142422.232	1.17
6	127470.813	142422.232	1.17
7	127470.813	142422.232	1.17
8	127470.813	142422.232	1.17
9	127470.813	142422.232	1.17
10	127470.813	142422.232	1.17
11	127470.813	142422.232	1.17
12	127470.813	142422.232	1.17
13	127470.813	142422.232	1.17
14	127470.813	142422.232	1.17
15	127470.813	142422.232	1.17
16	127470.813	142422.232	1.17
17	127470.813	142422.232	1.17
18	127470.813	142422.232	1.17
19	127470.813	142422.232	1.17
20	127470.813	142422.232	1.17
21	127470.813	142422.232	1.17
22	127470.813	142422.232	1.17
23	127470.813	142422.232	1.17
24	127470.813	142422.232	1.17
25	127470.813	142422.232	1.17
26	127470.813	142422.232	1.17
27	127470.813	142422.232	1.17
28	127470.813	142422.232	1.17
29	127470.813	142422.232	1.17
30	127470.813	142422.232	1.17

Suprafata totala teren din masuratori S = 1406 mp
Suprafata constructii (C1+C2) S = 1406 mp



Executant: M-A. BORDA Ștefan



Data: 14.04.2018

CARTE FUNCİARA NR. 101930 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere:	78904
Ziua	27
Luna	07
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 107(e:107)

Adresa: Eforie Sud, Strada Faleză, nr. 5

Nr. crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Cad: 360/s Top: -	Din acte: 1.406; Masurata:-	CONSTRUCTİILE: C1 IN CF 101930-C11406, 78 mp acte CONSTRUCTİILE: C1 IN CF 101930-C1

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
10672 / 20.07.2001		
Ordin nr. 154, din 26.04.1991, emis de Ministrul Comerțului și Turismului		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1 / 1	A1
1) ORASUL EFORIE		-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinta
27405 / 11.04.2008		
Adresa nr. 6537, din 18.04.2008, emis de O.R.C. de pe langa Trib.C-ta, contract vanzare-cumparare nr.1077/28.06.2001 emis de SC CARMEN SILVA SA; adresa nr.9270/08.11.2007 emis de THR MAREA NEAGRA; act nr.12362/03.08.2007 emis de BNP BUDEI;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) S.C. VIENNEZ S.R.L., CIF: 4208140		-

CARTE FUNCİARA NR. 101930 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Faleză, nr. 5

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Cad: 350/s Top: -	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101930-C11406, 78 mp acte CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101930-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	cursi constructii	DA	Din acte: -; Masurata: -	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatie constructii	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	CAD: 350-C1 Top: -	constructii administrative si social culturale	Din acte: -; Masurata: -	Cu acte in CF 101930-C1	RESTAURANT VIENEZ

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CT229058/27-07-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutionării,
27/07/2016

Asistent-registrador,
AIDA TAMARA FELICIA ZARNESCU

Data eliberării,
29/07/2016

(paralela si perpendiculara)

Referent

Marilene
Mocanu
F. 101930-C1
completare



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

NOTA DE CONSTATARE NR. 364
Încheiată astăzi 15.05.2017

Subsemnatii Iacob Simona Maria, inspector D.A.D.P.P., legitimația nr.33/2017, și Ciucu Danut, inspector-Arhitect Șef, legitimația nr. ____/2017, din cadrul Primăriei Eforie, în urma verificărilor efectuate la imobilul – fost Restaurant Vinez, situat în Eforie Sud, str. Faleză (actual str.Dezrobirii), nr. 5, am constatat următoarele:

Pe terenul proprietatea U.A.T. Eforie, identificat în planul de situație întocmit de PFA Bordea Ștefan în iunie 2016, pentru care S.C. Vinez S.R.L. a depus cerere de cumpărare, există o construcție edificată fără autorizație de construire. Construcția are caracter provizoriu și este amplasată pe limita sudică a imobilului, începând de la limita trotuarului aferent străzii Dezrobirii. Construcția este realizată fără autorizație de construire și nu este declarată pe rolul fiscal.

Mașuri:

1. Emitere somatie pentru desființarea în termen de 48 de ore a construcției abuzive de pe terenul aparținând Orașului Eforie

Prezenta nota de constatare a fost întocmită în 2 (doua) exemplare.
Sunt anexate fotografiile ale imobilului și construcției abuzive.

INTOCMIT,
INSPECTOR

CIUCU Danut

INSPECTOR

IACOB Simona Maria

Arhitect Șef
Arhitect Șef
Paspus că se execută
după ce desființată

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0372730867



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

NOTA DE CONSTATARE NR. 224

Incheiata astazi 15.05.2017

Subsemnatii Iacob Simona Maria, inspector D.A.D.P.P., legitimația nr.33/2017, și Ciucu Danut, inspector-Arhitect Șef, legitimația nr. ___/2017, din cadrul Primăriei Eforie, în urma verificărilor efectuate la imobilul – fost Restaurant Vinez, situat în Eforie Sud, str. Faleză (actual str. Dezrobirii), nr. 5, am constatat următoarele.

Pe terenul proprietatea U.A.T. Eforie, identificat în planul de situație întocmit de PFA Bordea Stefan în iunie 2016, pentru care S.C. Vinez S.R.L. a depus cerere de cumpărare, există o construcție edificată fără autorizație de construire. Construcția are caracter provizoriu și este amplasată pe limita sudică a imobilului, începând de la limita trotuarului aferent străzii Dezrobirii. Construcția este realizată fără autorizație de construire și nu este declarată pe rolul fiscal

Măsură:

1. Emitere somatie pentru desființarea în termen de 48 de ore a construcției abuzive de pe terenul aparținând Orașului Eforie

Prezenta nota de constatare a fost întocmită în 2 (două) exemplare.

Sunt anexate fotografii ale imobilului și construcției abuzive.

INTOCMIT,
INSPECTOR

CIUCU Danut

INSPECTOR

IACOB Simona Maria

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax 0241 748979 tel. Vodafone 0372730817



15.05.2017





R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS ADMINISTRATIV
SI ASISTENTA SOCIALA

Nr. înreg. **319/09.05.2017**



CĂTRE,
Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat

Prin prezenta ca urmare a adresei dumnevoastră înregistrată cu nr.318/27.04.2017 la serviciul nostru, privind loturile 17, 18, 19, 20, 817 din Parcelarea Movila-Techirghiol va comunicam :

Lotul 17 din parcelarea Movila-Techirghiol a facut obiectul unui dosar de revendicare in temeiul lg 10/2001 avand ca notficator pe Toncescu Nicolae , solutionat prin respingerea notificarii (Dispoitia 501/12.01.2014)

Lotul 817 din parcelarea Movila-Techirghiol a facut obiectul unui dosar de revendicare in temeiul lg 10/2001 avand ca notficator pe Mandrin Dan Mihail , solutionat prin respingerea notificarii (Dispoitia 427/19.08.2003)

Loturile 18, 19, 20, nu au facut obiectul nici unui dosar de revendicare pe cale administrativa sau judecatoreasca

ȘEF SERVICIU JURIDIC
CONTENCIOS ADMINISTRATIV
SI ASISTENTA SOCIALA

BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

INTOCMIT
CONSILIER JURIDIC
FLORIAN PUSCHILA

REDACTAT
CONSILIER JURIDIC
PUSCHILA FLORIAN

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



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr inreg. 246/26.04.2017

CATRE

SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI ASISTENTA SOCIALA

Prin prezenta, va solicitam sa ne comunicati daca imobilele-terenuri reprezentand loturile nr.17,18,19,20 si 317 din parcelarea Movila Techirghiol-Eforie Sud fac obiectul vreunui dosar de revendicare pe cale administrativa sau judecatoreasca.

DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel



REDACTAT, 26.04.2017
INSPECTOR
IACOB Gheorghe Maria/ 2 ex

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr. înreg. 516/26.04.2017

CATRE
DIRECȚIA ECONOMICĂ

Prin prezenta, va solicitam sa ne comunicati cum figureaza inscrise in evidentele fiscale vechi si cele actuale imobilele-terenuri reprezentand loturile nr.17,18,19,20 si 817 din parcelarea Movila Techirghiol-Eforie Sud.

DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel



REDACTAT, 26.04.2017
INSPECTOR
IACOB Ștefan Maria 2 ea

Am primit un exemplar 24.06.2017
EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807

Al Negrea

DOMNUL PRIMAR

JUDETUL CONSTANTA
Primăria Oraşului EFORIE

INTRARE Nr. 34/55

ESIRE

Zile 22 Luna 08 Anul 2018

Subsemnat VOICULESCU STEFAN domiciliat

in: judetul C-18, orasul EFORIE, str. SPINU HAREZ

nr. 31, bl. sc., et. ap., telefon 0721 109491

reprezentant al SC VIENEZ SRL, cu sediul in EFORIE

STR. FALEZA NR. 5

solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de _____

situat in _____, str. _____, nr. _____, lot nr. _____

plan parcular _____, pentru _____

140m teren ocupat de constructii CF 101930

683m² teren adiacent adiacentului

Acte anexate:

Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar de coordonate in Stereo 70 intocmit pentru terenul solicitat - obligatoriu;

Certificat fiscal emis de Primaria Oraşului Eforie - obligatoriu;

Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii.

Amplas

PH ptr stabilirea

reg. punctelor teren 683 mp

completă evaluare

1406 mp

0721/109491

Data _____

Semnatura _____



Domnului Primar al Oraşului Eforie

Rep

12.04.2018

[Signature]

S-a cerut autentificarea prezentului act.



PROCURA SPECIALA

Subscrisa, **Societatea VIENEZ SRL**, cu sediul în localitatea Eforie Sud, strada Faleză nr.5, Județul Constanța, nr. ORC J13/3158/07.06.1993, cod de înregistrare fiscală RO4209140, reprezentată de asociatul unic **DINESCU EUGEN**, cetățean român, domiciliat în Constanța, strada Eliberării nr.30, bl.DR12, sc.A, etaj 2, ap.8, Județul Constanța, identificat prin Carte de identitate seria K.Z. nr.141265/20.09.2013 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1700914131258, împuternicesc prin prezenta pe domnul, **VOICULESCU ȘTEFAN**, domiciliat în Eforie Nord, strada Spiru Haret nr.38, Județul Constanța, identificat prin Carte de identitate seria K.T. nr.843261/22.02.2010 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 1860714134227, ca în numele meu și pentru mine, să se prezinte în fața autorităților competente în vederea cumpărării terenului situat în Eforie Sud, strada Faleză nr.5, Județul Constanța.

Eu, mandantul, declar pe proprie răspundere și sub sancțiunile legii pentru declarații neadevărate, că am cunoștință de situația de fapt și de drept a bunului imobil și înțeleg să îi dobândesc așa cum va fi descris în actul de vânzare, fiind de acord cu toate clauzele contractuale stabilite de mandatarul meu.

În baza prezentei procuri speciale, mandatarul meu va face orice fel de declarație și cerere, se va prezenta în fața autorităților și va depune dosarul cu documentația necesară cumpărării bunului imobil, va negocia prețul, fiind de acord cu toate clauzele contractuale stabilite de mandatarul meu, va fi de acord cu înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate, va semna în numele meu contractul de vânzare, promisiune bilaterală de vânzare (dacă este cazul), după ce, în prealabil va achita prețul sau parte din preț, în condițiile stabilite prin contractul de vânzare, respectând dispozițiile prevăzute de lege în vederea ducerii la îndeplinire a prezentului mandat, va rezilia antecontracte/promisiuni de vânzare încheiate anterior autentificării prezentului mandat, va consimți la rectificarea actelor (inclusiv a prezentului mandat dacă este cazul), semnând valabil pentru mine și în numele societății oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi opozabilă.

Toate angajamentele și cererile luate și efectuate de mandatarul meu, în numele meu și pentru societate, precum și achitarea de taxe, în limitele acestui mandat, îmi sunt opozabile, obligațiunea mea fiind de a le îndeplini și accepta în întregime.

Mandatarul meu va îndeplini toate formalitățile de publicitate imobiliară, înscrierea în Cartea Funciară și pe rolul administrației financiare competente.

În baza prezentei Procuri, mandatarul meu va face tot ce va crede necesar pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat cu titlu gratuit, netransmisibil și valabil pînă la îndeplinire, dar nu mai tîrziu de 3 (trei) luni de la data autentificării, semnînd valabil în numele meu și pentru mine, oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi opozabilă.

Mandatarul meu va putea face tot ce aș putea face și eu, fără ca cineva să îi poată imputa vreo imprecizie sau imperfecțiune a prezentului mandat, va consimți la rectificarea prezentului mandat dacă este cazul, va face tot ce va socoti necesar, după împrejurări și chiar nefiind prevăzut aici, putînd ține aceasta loc și de procură specială în cazul în care legea ar cere o asemenea procură, considerîndu-se că tot ceea ce va face este împuternicit prin această procură ca făcut de mine și obligatoriu pentru mine, semnînd orice act va fi necesar pentru îndeplinirea prezentului mandat, semnătura sa fiindu-mi opozabilă.

Eu, mandantul, declar că am cunoștință de dispozițiile art.2009-2042 Cod Civil.

Redactată și listată într-un exemplar original, astăzi, data autentificării, la sediul Notarilor Publici Asociați CRISTINA BUDEI și ȘTREANGĂ IOANA.

MANDANT,
Societatea VIENEZ SRL
reprezentată de asociatul unic
DINESCU EUGEN
L.S.

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate profesională notarială
BIRoul NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
BUDEI CRISTINA ȘI ȘTREANGĂ IOANA
Licența de funcționare nr. 3558/3128/24.12.2013
SEDIUL: Constanța, strada I.G.Duca nr.27-29, Județul Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3420
Anul 2016 luna august ziua 30

În fața mea, CRISTINA BUDEI, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat
Societatea VIENEZ SRL, cu sediul în localitatea Eforie Sud, strada Faleză
nr.5, Județul Constanța, nr. ORC J13/3158/07.08.1993, cod de înregistrare fiscală
RO4209140, reprezentată de asociatul unic DINESCU EUGEN, cetățean român,
domiciliat în Constanța, strada Eliberării nr.30, bl.DR12, sc.A, etaj 2, ap.8, Județul
Constanța, identificat prin Carte de identitate seria K.Z. nr.141285/20.09.2013
eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1700914131258, care, după
ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă
voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul
exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, republicată, se declară autentic
prezentul înscris.

S-a încasat onorariul în sumă de 84 lei (70 lei onorariu+TVA) cu chitanța
nr.0024680/2016.

NOTAR PUBLIC
CRISTINA BUDEI
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în două exemplare, de CRISTINA BUDEI,
notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca
originalul.



SC VIENEZ SRL
J13/3158/1993/ RO 4209140
Str.Faleză,nr 5
EFORIE SUD / Jud.Constanta

Hotarare nr. 1 / 22.08.2016

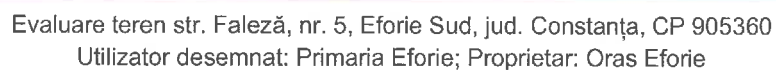
Subsemnatul DINESCU EUGEN,legitimat cu CI seria KZ nr.141265, din 20.09.2013,eliberata de SPCLEP Constanta,cu domiciliul in Constanta,str.Eliberarii,nr.30,bl.DR12,ap.8, asociat unic al S.C. VIENEZ SRL, avand nr.de ordine in Registrul Comertului J13/3158/1993,CUI RO 4209140 ,cu sediul social in oras Eforie Sud,str.Faleză,nr.5 , jud.Constanta ,am hotarat urmatoarele:

Art.1 Cumpararea terenului din oras Eforie Sud,str.Faleză,nr.5,jud.Constanta

ASOCIAT UNIC
DINESCU EUGEN



Redactat astazi 23.08.2016, in 3 exemplare originale,valabil sub semnatura privata.





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 30782 din 09-06-2016

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii nr. 30782 din data de 09-06-2016 și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorității administrației publice locale la nr. de rol nominal unic A604 unde este înregistrată persoana juridică: **VIENREZ** - având codul unic de înregistrare 4209140, cu sediul în Eforie Sud - Str. Faleză Nr. 5, reprezentată de dl./dna. **Dinascu Eugen**, identificat(ă) prin actul de identitate CI seria -, nr. - și codul numeric personal - se confirmă / atestă -.

De asemenea, la data prezentului certificat fiscal, figurează cu următoarele bunuri:

- * IMOBIL Clădire - Adresă: Eforie Sud - Str. Faleză Nr. 5; - Nerezidențial; Suprafață 0 mp; An construcție: 2006; Val. impunere imobil: 38794.81 lei; ; Evaluare efectuată; Clădirea nu este amortizată.
- * IMOBIL Clădire - Adresă: Eforie Sud - Str. Faleză Nr. 5; - Nerezidențial; Suprafață 0 mp; An construcție: 2007; Val. impunere imobil: 352485.19 lei; ; Evaluare efectuată; Clădirea nu este amortizată.
- * TEREN - Adresă: Eforie Sud - Str. Faleză Nr. 5 Imobilul Teren cu construcții - Suprafața în folosință din măsuratori: 2020.52 mp; Suprafața în acte: 2020.52 mp; Suprafața construită: 1406.78 mp; Nr. Lot - ; Nr. Parcelă: - ; Nr. Căruș: - ; Nr. Solă: - ; Terenul nu este în diviziune.

La data de înființare a bunurilor eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

, la rolul, are de plată debite împartite astfel:
- pentru suma totală de RON.

CERTIFICAT FISCAL - pagina 1 din 2 pagini

ROMANIA jud. Constanta, Eforie Sud, Str. Faleză Nr. 5, Nr. 30782 din 09-06-2016



Nr. 30782 din 09-06-2016

În cazul utilizării pentru procedura de lichidare/ dizolvare/ fuziune/ absorbție/ divizare/ privatizare, certificatul se eliberează cu debite în documentul de finalizare a procedurii se înscrie în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care se comunică, în copie, organului fiscal.

Pentru instruirea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se instrăinează. Pentru bunul ce se instrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se instrăinează bunul cu excepția cazului în care pentru bunul ce se instrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se instrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Prezentul certificat fiscal s-a eliberat în vederea - spre a-i servi la Primăria Eforie și pentru care s-a încasat taxă eliberare certificat de atestare fiscală în sumă de 0.00 lei prin chitanța pentru creanțe ale bugetelor locale - emisă de ORASUL EFORIE.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.
A nu se folosi la vânzare!

Primar reprezentat prin
Administrator Public

Director Executiv

Elaborat

Valerian Salavășanu

Alina Elena Oprca

Cristina Abduțoi



NOTA:

- 1) Prezentul certificat de atestare fiscală este valabil 90 de zile de la data emiterii;
- 2) În conformitate cu art. 159, alin. (4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, certificatul fiscal poate fi prezentat pe perioadă utilității, combinate în original sau în copie legalizată;
- 3) Pentru a verifica autenticitatea acestui certificat, intrați pe adresa de internet <http://ctax.apu-cl.ro/VerificaCP.aspx> și introduceți numărul de înregistrare 307 din data emiterii 09-06-2016 și cheia de control 318422a5;

CERTIFICAT FISCAL - pagina 2 din 2 pagini

ROMANIA - Municipality of Eforie Sud str. "Mihail Sadoveanu" nr. 5 tel: 0241-481521, fax: 0241-481522



ROMANIA
MINISTERUL JUSTITIEI

ETICHETUI NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL CONSTANTA

CERTIFICAT DE INREGISTRARE

Prima: **VUBRE S.R.L.**
Sediu social: **EFORIE SUD, STR. FALEZA, NR. 5, JUDETUL CONSTANTA**
Activitatea principala: **Restaurare - 5610**

Cod Unic de Inregistrare: **4209140** din data de: **05.07.1993**

Nr. de ordine la raportul comercial: **J13/3158/07.06.1993**
Data eliberării: **14 APR 2000**

Seria **B** Nr. **1153300**

DIRECTOR

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL EFORIE

Nr. 30/82 din 09-06-2016

VERIFICAI DE ATTESTARE FIABILĂ PENTRU PERSONE JURIDICE PRIVIND
IMPOZITILE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Conducătorul nr. 30/82 din data de 09-06-2016 va urmări să asigure la nivelul compartimentului de specialitate al administrației publice locale în subordinea unității de execuție nr. 4403 toate datele necesare persoanei juridice.

VENIA - având sediul unității de execuție nr. 4403-010, cu sediul în Eforie Sud - Str. Faleză Nr. 5, reprezentant de drept al Primăriei Eforie Sud nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în calitate de conducător personal - să confirme / conteste:

1. Dacă persoana în cauză este în posesia tuturor datelor necesare pentru a fi înregistrată:

- în baza datelor din documentele de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016.

2. Dacă persoana în cauză este în posesia tuturor datelor necesare pentru a fi înregistrată:

- în baza datelor din documentele de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016.

3. Dacă persoana în cauză este în posesia tuturor datelor necesare pentru a fi înregistrată:

- în baza datelor din documentele de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016, în baza datelor de înregistrare nr. 10/10 din data de 10-06-2016.

CONCLUZII: (se completează după verificarea datelor)

1. Dacă persoana în cauză este în posesia tuturor datelor necesare pentru a fi înregistrată:

2. Dacă persoana în cauză este în posesia tuturor datelor necesare pentru a fi înregistrată:



1. 38152 din 10.06.2016

Pe baza cererii prezentate pe baza de buletin de înregistrare a bunului imobilizat, înregistrat în cartea funciară, în vederea eliberării certificatului fiscal, în conformanță cu prevederile art. 159 alin. (5) din Legea nr. 307/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza datelor furnizate.

În baza înregistrării în cartea funciară a proprietății asupra terenului, construcțiilor și mijloacelor de transport, prezentând buletinul de înregistrare, în conformanță cu prevederile art. 159 alin. (5) din Legea nr. 307/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza datelor furnizate, înregistrat în cartea funciară, în vederea eliberării certificatului fiscal, în conformanță cu prevederile art. 159 alin. (5) din Legea nr. 307/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza datelor furnizate.

Prezentul certificat fiscal s-a eliberat în vederea - fapt s-a servit la Primăria Eforie și pentru care s-a încasat taxa eliberării certificatului de amănunțit fiscal în sumă de 0.00 lei prin chitanță pentru casanțe ale bugetelor locale - comă de ORASUL EFORIE.

Prezentul certificat fiscal este valabil 30 de zile de la data emiterii.
A se folosi la vânzare!

**Primar reprezentat prin
Administrator Public**

Director Executiv

Elaborat

Valerian Salavănu

Alina Elena Oprea

Cristina Abdușani

NOTA:

- 1) Prezentul certificat de amănunțit fiscal este valabil 30 de zile de la data emiterii;
- 2) În conformanță cu art. 159 alin. (5) din Legea nr. 307/2015 privind Codul de procedură fiscală, prezentul certificat fiscal poate fi prezentat pe perioada utilității, de către titularul, în original sau în copie înregistrată;
- 3) Pentru a verifica autenticitatea acestui certificat, accesați pe adresa de internet <http://www.spa-ec.ro/VerificareFiscale> și introduceți numărul de înregistrare 30762, data de înregistrare 08-06-2016 și cheia de control 21612233.

CERTIFICAT FISCAL - pagina 2 din 2 pagini

Orasul Eforie Sud, jud. Constanta, Strada Eforie Sud nr. 5, Eforie Sud, CP 905360
Tel: 0241 758115 Fax: 0241 758215
www.primariaeforie.ro

FIȘA BUNULUI IMOBIL **EFORIE SUD - STR. DEZROBIRII NR. 4**

Secțiune plan/horizontala
Nr. sector cadastral
Nr. cadastral al bunului mobil
Nr. carte funciar

Județul: CONSTANȚA
Localitatea: ORAȘ EFORIE
Cod SIRTUA: SM64 - EFORIE SUD
Cod intervenție: _____

SCHEMA BUNULUI IMOBIL

A. DATE REFERITORIE LA TEREN						
Nr. parcela	Categorie de folosință	Cod grupă de folosință	Suprafața din construcții (mp)	Clasa de calitate	Zone în studiu de calitate	Mențiuni
1	1	3	4	5	6	7
1	Ce	TDI	2020,52			
TOTAL			2020,52			

B. DATE REFERITORIE LA CONSTRUCȚII				
Nr. corp clădire / construcție	Denumire	Suprafața construită în sol (mp)	Cod grupă de construcție	Mențiuni
1	2	3	4	5
C1	Restaurant ITENEZ	903,16	CCOM	
C2	Terasa Spectatorilor	433,62	CCOM	
TOTAL		1406,78		

CONFORM PLANULUI ANEXAT



C. DATE REFERITORIE LA PROPRIETAR

Nr. cer.	Nume (Căminul grup) / Nume	Localitatea / Denumirea proprietar	Cod municipalitate / Cod SIRTUA	Tipul actului de proprietate, nr. / Data înregistrării (dezincinerării)	Cod grupa proprietate	Teren			Modal de deținere / Titlul de deținere			Mențiuni
						Teren	Construcție	Alte	Escheriv	Indivizine	Alte	
1.	S.C. CARMEN SILVA S.A.	STR. FALEZA nr. 5, Hotel Căpitul, Eforie Sud	130847410	- Ordinul nr. 154 din 26 aprilie 1991 emis de Ministerul Construcțiilor și Turismului - Departamentul Turismului	J				9	10	11	Pt. construcția
2.	CONSILIUL LOCAL EFORIE				J							Pt. teren

Intocmit MAZILU MARIAN

Data: iunie 2001

Verificat: _____

FIȘA BUNULUI IMOBIL

EFORIE SUD - STR. DEZROBIRII NR. 4

Județul CONSTANȚA

Teritoriul administrativ: ORAȘ EFORIE

Cod STRUTĂ 48464 - EFORIE, SUD

Cod birou 3

Secțiune plan/montaj/plan

Nr. sector cadastral

Nr. cadastral al bunului mobil 360

Nr. carte funciară

SCHITA BUNULUI IMOBIL

A. DATE REFERITORIE LA TEREN

Nr. parcelă	Categori de folosință	Cod grup de teren	Suprafața din măsuratori (mp)	Clasa de calitate	Zone în cadrul localității	Manifest
1	1	3	4	5	6	7
1	C2	TDF	2020,52			
TOTAL			2020,52			

CONFORM PLANULUI ANEXAT

B. DATE REFERITORIE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire construcție	Denumire	Suprafața construită în sol (mp)	Cod grup de teren	Manifest
1	2	3	4	5
C1	Restorant WENEZ	963,76	CCOM	
C2	Terasă Restaurant	443,62	CCOM	
TOTAL		1406,78		

C. DAȚE REFERITORIE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Numele/Căminul proprietar	Denumirea/Seda proprietar	Cod unic de înregistrare/Cod SIRET	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/altă rand	Cod grup proprietate	Teren		Modal de achiziție			Manifest
						Teren	Prost. teren	Excluziv	Acquisiție	Alte	
1	S.C. CARMEN SILVA S.A.	Sr. FALEZA nr. 6, Hotel Capitol, Eforie Sud	13087410	- Ordinul nr. 154 din 26 aprilie 1991 emis de Ministerul Construcțiilor și Turismului - Departamentul Turismului	J						Pr. construcții
2	CONSILIUL LOCAL EFORIE				J						Pr. teren

Insoțim MAZILU MARIAN

Data: iunie_2001

Verificat: [semnătură]

**CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
CÙ PLATA IN RATE**

NR. 107 ziua 28 luna 06 anul 2001

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. Subscrisa S.C. "Carmen Silva" S.A., cu sediul in Eforie Sud, str. Faleză nr.6, jud. Constanța, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Constanța sub nr. J13/1616/1991 și având codul fiscal R 2412261, reprezentată legal prin dl. Gaci Anastase, având funcția de director general, în calitate de **VANZATOR** și

1.2. Subscrisa S.C. "VIENEZ" S.R.L., cu sediul in Eforie Sud, str. T. Vladimirescu nr.14, înmatriculată la O.R.C. Constanța sub nr. J13/3158/1993, având codul fiscal R 4209140, reprezentată legal prin dl. Voiculescu Melchiade, posesor al actului de identitate B.I. Seria G A, nr. 775622, eliberat de Poliția Eforie, la data de 02.02.1992, în calitate de **CUMPARATOR**, încheiem prezentul contract de vânzare - cumpărare, în baza protocolului de adjudecare din data de 23.04.2001, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Subscrisa vânzătoare, vând cumpărătoarei întreg imobilul situat în Eforie Sud, str. VLADIMIRESCU 14, înscris în CARTEA FUNCİARA nr. 575 a localității Eforie Sud la PRIMEA ÎNCHIRIERE sub nr. top. col 3: 360 imobil Restaurat "Venez", denumit în cele ce urmează **IMOBIL**, descris în anexa nr.1 a prezentului contract, parte integrantă a acestuia.

2.2. Terenul aferent **IMOBILULUI** în suprafața de 4520, 52 m.p. se da în folosința cumpărătorului în baza unui acord încheiat între părți, urmând ca după obținerea titlului de proprietate asupra terenului acesta să fie vândut cumpărătorului în condițiile pieței.

- 2.3. Vanzarea IMOBILULUI se face liber de sarcini sau procese.
2.4. Predarea-primirea IMOBILULUI se va face pe baza de proces-verbal care formeaza Anexa nr.2 a prezentului si care face parte integranta din acesta

III. PRETUL, TERMENE SI MODALITATEA DE PLATA

3.1. Pretul de vanzare stabilit de comun acord este de 110.000 USD, la care se adauga o dobanda de 6% pe an pentru ratele scadente ramase de achitat, denumit in cele ce urmeaza **PRETUL**.

3.2. **PRETUL** se va achita in echivalentul lei, la cursul de schimb al B.N.R. din data efectuării plății.

3.3. Modalitățile de plata al **PRETULUI** au fost stabilite de comun acord conform protocolului de adjudecare din data de 23.04.2001, astfel:

3.3.1. Suma de 22.000 USD cu titlu de arvuna ce se plateste la data semnării contractului de vanzare cumparare, in echivalent lei la cursul de schimb al B.N.R. din data efectuării plății.

3.3.2. Diferenta de plata de 88.000 USD se va achita in rate semestriale, astfel:

- la data de 21.11.2001 suma de 12.000 USD reprezentand rata, la care se adauga dobanda aferenta sumelor ramase de achitat, sume care impreuna formeaza suma scadenta;

- la data de 21.05.2002 suma de 12.000 USD reprezentand rata, la care se adauga dobanda aferenta ratelor ramase de achitat, sume care impreuna formeaza suma scadenta;

- la data de 21.11.2002 suma de 16.000 USD reprezentand rata, la care se adauga dobanda aferenta ratelor ramase de achitat, sume care impreuna formeaza suma scadenta;

- la data de 21.05.2003 suma de 16.000 USD reprezentand rata, la care se adauga dobanda aferenta ratelor ramase de achitat, sume care impreuna formeaza suma scadenta;

- la data de 21.11.2003 suma de 16.000 USD reprezentand rata, la care se adauga dobanda aferenta ratelor ramase de achitat, sume care impreuna formeaza suma scadenta;

- la data de 21.05.2004 suma de 16.000 USD reprezentand rata, la care se adauga dobanda aferenta ratelor ramase de achitat, sume care impreuna formeaza suma scadenta.

IV. OBLIGATIILE VANZATORULUI

4.1. Sa asigure folosinta linistita si utila a IMOBILULUI.

4.2. Sa efectueze formalitățile legale necesare pentru transferarea dreptului de proprietate catre CUMPARATOR la momentul achitării integrale a sumelor prevazute in prezentul contract (pret, penalitati) si indeplinirea de catre acesta a tuturor obligatiilor prevazute in prezentul contract.

V. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

5.1. Sa plateasca arvuna si SUMELE SCADENTE la termenele stabilite

art.3.3. din prezentul contract.

5.2. Pentru intarzierile la plata, cumparatorul va plati vanzatorului o penalitate de intarziere de 0,5% pe zi calculate la valoarea SUMEI SCADENTE.

5.3. Sa foloseasca IMOBILUL conform destinatiei si profilului existente la data incheierii prezentului contract, pana la data la care va deveni proprietar.

5.4. Sa indeplineasca toate obligatiile ce decurg din prezentul contract

VI. DESFIINTAREA CONTRACTULUI

6.1. In cazul in care cumparatorul intarzie cu plata SUMEI SCADENTE mai mult de 30 de zile calendaristice de la termenul stabilit la art.3.3.2., prezentul contract se desfiinteaza de drept fara nici o alta formalitate judiciara sau extrajudiciara.

6.2. La data desfiintarii prezentului contract, cumparatorul pierde dreptul la restituirea sumelor platite, acestea urmand sa constituie valoarea folosintei imobilului ce face obiectul acestui contract.

6.3. In cazul desfiintarii contractului cumparatorul va evacua IMOBILUL in termen de 10 zile de la data desfiintarii.

VII. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

7.1. Transferul dreptului de proprietate de la vanzator la cumparator, asupra IMOBILULUI se va efectua la data achitarii integrale a pretului contractului, inclusiv a dobanzilor si penalitatilor, dupa caz.

7.2. In vederea transferarii dreptului de proprietate asupra IMOBILULUI, vanzatorul va elibera cumparatorului o dovada privind achitarea integrala a sumelor datorate, conform prezentului contract.

VIII. FORTA MAJORA

8.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii ce-i revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

8.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa comunice celeilalte parti, in termen de 5 zile de la aparitia cazului de forta majora, existenta acestuia prin notificare scrisa, insotita de acte doveditoare, confirmate de Camera de Comert si Industrie a Romaniei.

8.3. Daca notificarea nu s-a transmis in conditiile stabilite, partea aflata in culpa este responsabila de prejudiciile cauzate celeilalte parti, intrucat nu a facut dovada existentei cazului de forta majora.

IX. LITIGHII

9.1. Litigiile aparute in legatura cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligatiilor contractuale se solutioneaza pe cale amiabila, in caz contrar se vor solutiona de catre instintele judiciaresti competente

- 4 -

X. DISPOZIȚII FINALE

10.1. Declaram ca avem cunoștința de prevederile art.1303 din Codul Civil, precum și de consecințele dovedirii ca nereal sau neresios a pretului, pe care ni-l asumăm în totalitate și cunoaștem de asemenea ca nedeclararea pretului real constituie fals în declarații și ne asumăm toate consecințele care decurg din aceasta.

Prezentul contract s-a încheiat în 4(patru) exemplare, câte două pentru fiecare parte.

VANZATOR,
S.C."CARMEN SILVA" S.A.

DIRECTOR GENERAL, **DIRECTOR ECONOMIC,**
Ec. Gaci Anuște **Ec. Iacov Elena**



CONSULTER JURIDIC,
Jr. Baba Victoria

[Signature]

CUMPARATOR,

S.C."VIENEZ" S.R.L.
Voiculescu Măltiade



ROMÂNIA

Judecătoria Constanța

Biroul de Carte Funciară

Dosar nr. 10672 / 20.07.2001

ÎNCHETIERE NR. 10672

JUDECĂTOR CARMEN POP

Asupra cererii introduse de S.C. CARMEN SILVA SA
prin notarul public (mandatarul) Ing. Ion Pop
privind înscrierea dreptului de folosință
în Cartea Funciară, în baza Deciziei nr. 153/26.07.1997 a Consiliului Local Eforie Sud

văzând referatul conducătorului de carte funciară, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 și achită taxa de timbru de 5.003.165 lei, cu chitanța nr. 81473/1/2001

DISPUNE

Admite cererea și, privind la imobilul teren - 1506,98 m²
portofoliu - teren - 1506,98 m²

înscris în Cartea Funciară nr. _____ a localității Eforie Sud
cu nr. cadastru! 048/330 proprietatea lui _____

de sub _____ să se intabuleze
dreptul de proprietate cu titlu de drept de folosință

Se va deschide Cartea Funciară nr. 1075P privind dreptul de
proprietate asupra terenului în favoarea Oras Eforie

Se va intabula în partea a III-a a Cărții Funciare nr. _____ dreptul
de administrare asupra terenului în favoarea lui _____

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul
de folosință asupra terenului în favoarea lui S.C. Carmen Silva SA

Se va deschide Cartea Funciară nr. 575 suprafață individuală,
privind dreptul de proprietate asupra construcției în favoarea _____

S.C. Carmen Silva SA

Se va înscrie în partea a II-a a Cărții Funciare nr. 575 dreptul de
folosință asupra terenului S.C. Carmen Silva SA

Se va intabula în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

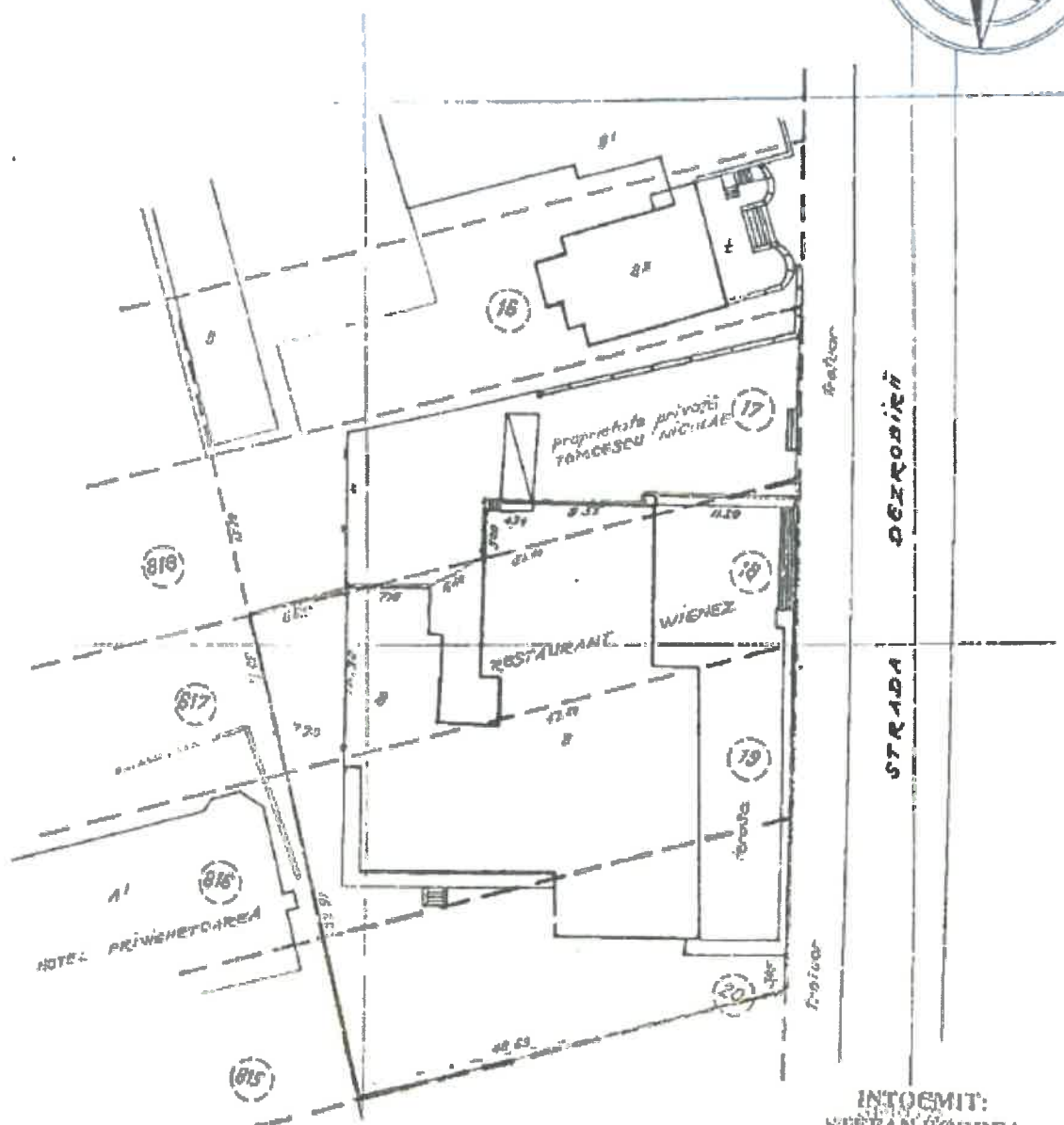
Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

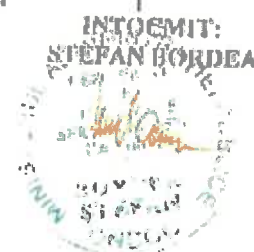
Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075P dreptul de
administrare asupra terenului Oras Eforie

PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1:500
EFORIE SUD

18



- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- STRĂZI ȘI ALII EXISTENTE
- LIMITA LOTURILOR DIN PARCELAREA ÎNȚALĂ NR. 107.
- TEREN SOLICITAT (CONTR. CADASTRU)
 $S = 2023.50 \text{ MP} + 127.78 \text{ MP} = 2151.28 \text{ MP}$



SERVICIUL BFCITCES
NR.15902/21.02.2003

10
D. Hayer
2/1/1

CATRE,
SERVICIUL UATCDCTI (A.C.)

Ca urmare a adresei cu nr. de mai sus va facem cunoscut urmatoarele:
Din evidenta fiscala pe care le detinem loturile nr.17,18,19 si 20 din parcelarea Mowla
Techirghiol se regasesc inscrise astfel:

-lot 17

700 mp., nr. rol 569/S. C. SAFARI EXPRESS S.R.L.

-lot 18

835 mp., teren viran, matricola nr. 841/1940, Casa Jandarmeriei
matricola nr. 1340/1958 M.A.I.

-lot 19

1100 mp., teren viran, matricola nr. 840/1940, Casa Jandarmeriei

-lot 20

matricola nr. 1340/1958, M.A.I.

512 mp., matricola nr. 229/1958, Most. Mihailescu Stefan-trecut in proprietatea statului.
S.C. "VIENEZ" S.R.L., nu figureaza in evidenta fiscala cu imobil-Restaurant Vinez

SEF SERVICIU BFCITCES
Ec. Elena Cucu

INSPECTOR DE SP.
Ec. Lucian Rosu

REFERENT
Melec Emirsait

Melec

ROMANIA

Judecătoria Constanța

Biroul de Carte Funciară

Dosar nr. 10672 / 26.04.2001

ÎNCHIEIERE NR. 10672

JUDECĂTOR CARMEN POP

Asupra cererii introduse de S.P. CARMEN SILVA SA
prin notari public (mandatarul) Ionuț Pop
privind înscrierea dreptului de folosință
în Cartea Funciară, în baza Ordnului 154/26.04.1991 al Lăpușan
Comandantului 51 Târnăveni

văzând referatul conducătorului de carte funciară, în sensul că nu există pledici la
înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 și achită
taxa de timbru de 5003 lei lei, cu chitanța nr. 81441 / 2001

DISPUNE

Admite cererea cu privire la imobilul Arenu - 1306,48 m²
Adunarea - Dobrușa Vileu

înscrie în Cartea Funciară nr. 1075p a localității Eforie Sud
cu nr. cadastral 2413340 proprietatea lui S.P. CARMEN SILVA SA
se sub de folosință să se întabuleze
dreptul de proprietate cu titlul de drept de folosință

Se va deschide Cartea Funciară nr. 1075p privind dreptul de
proprietate asupra terenului în favoarea S.P. CARMEN SILVA SA

Se va întabula în partea a III-a a Cărții Funciare nr. - dreptul
de administrare asupra terenului în favoarea lui -

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 1075p dreptul
de folosință asupra terenului în favoarea lui S.P. CARMEN SILVA SA

Se va deschide Cartea Funciară nr. 575 suprafața individuală,
privind dreptul de proprietate asupra construcției în favoarea
S.P. CARMEN SILVA SA

Se va înscrie în partea a II-a a Cărții Funciare nr. 575 dreptul de
folosință asupra terenului S.P. CARMEN SILVA SA

Se va nota în baza de date a Biroului de Carte Funciară Ordnul 154/26.04.1991
Prezentul va comunica Ordnul 154/26.04.1991

Cu apel în 15 zile la comunitatea Ordnul 154/26.04.1991
Data în Camera de Consiliu nr. 209/2001

JUDECĂTOR,



CONDUCĂTOR DE CARTE FUNCİARĂ,

FIȘĂ BUNULUI IMOBIL **EFORIE SUD - STR. DEZROBIRII NR. 4**

Recepție planșă autorizată
Nr. actelor cadastrale
Nr. cadastrelor al bunului mobil
Nr. carte funciara

Județul CONSTANȚA
Teritoriul administrativ - ORAȘ EFORIE
Cod SIBUTTA 48464 - EFORIE SUD
Cod SIBUTTA 3

SCHITUL BUNULUI IMOBIL

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoriile de folosință	Cod grupă de destinație	Suprafața din planșă (mp)	Clasa de calitate	Zona în care se află terenul	Suprafață
1	1	3	4	8	6	7
1	Cr	TDI	2020,62			
TOTAL			2020,62			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp edificat	Denumire	Suprafața construită în cel (mp)	Cod grupă de destinație	Suprafață
1		3	4	5
C1	Restaurant VENEZ	943,16	CCOM	
C3	Terasa Restaurant	443,62	CCOM	
TOTAL		1406,78		

CONFORM PLANULUI ANEXAT



C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nr. actului de proprietate	Cod numeric proprietate/Cod SIBUTTA	Denumirea proprietar	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării în teren	Cod grupă de destinație	Teren	Construcție	Modul de folosire	Suprafață
1	2	6	3	5	6	7	8	9	10
1.	S.C. CARMEN SILVA S.A.	136847410	str. FALEZA nr. 6, Hotel Capital, Eforie Sud	- Ordinul nr. 154 din 26 oct. 1991 emis de Ministerul Comerțului și Turismului - Departamentul Turismului	J				Pr. construcții
2.	CONSILIUL LOCAL EFORIE				J				Pr. teren

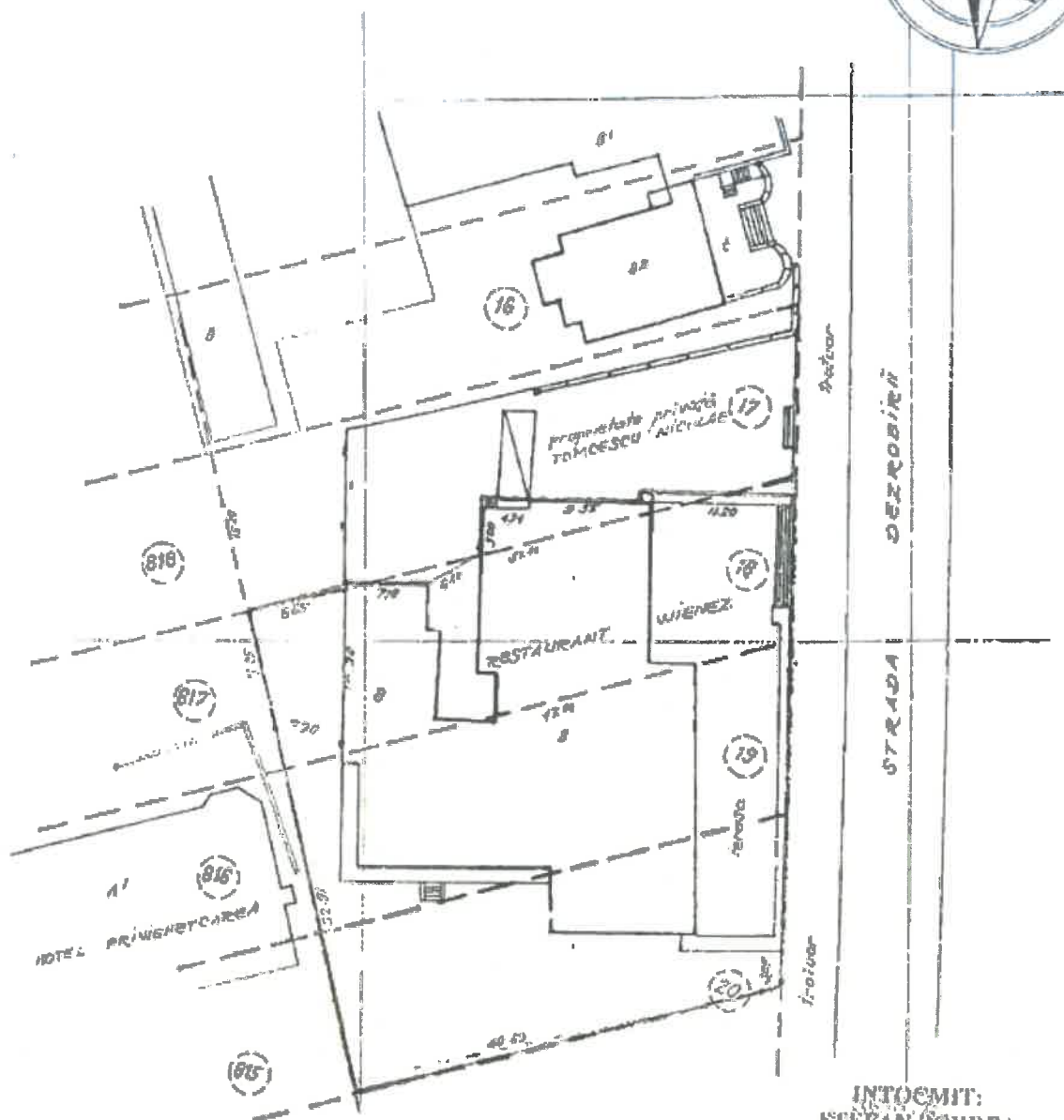
Data: iunie 2001

Intocmit: MAZILU MARIAN

Verificat: [Signature]

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500
EFORIE SUD

18



- CONSTRUCTII EXISTENTE
- STRAZI SI ALII EXISTENTE
- LIMITA LOTURILOR DIN PARCELAREA INITIALA NR. LOT.
- TEREN SUBIECTAT (CONF. CADASTRU)
 $S = 2027.50 \text{ MP} + 107.70 \text{ MP} = 2135.20 \text{ MP}$

INTOCMIT:
STEFAN BORDEA





R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SECRETAR

Nr. înreg. 60084/27.04.2017

CĂTRE

- ☒ **DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT**
☐ **DIRECȚIA ECONOMICĂ**
☐ **SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI ASISTENȚA SOCIALĂ**
☐ **SERVICIUL URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII**
☐ **SERVICIUL POLIȚIA LOCALĂ EFORIE;**
☐ **SERVICIUL AFACERI EUROPENE ȘI PROTOCOL;**
☐ **COMPARTIMENT RESURSE UMANE;**

Prin prezenta, în vederea întocmirii rapoartelor de specialitate conform prevederilor art. 44 din Legea administrației publice nr. 215/2001 @, vă înaintez, în copie:

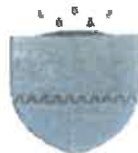
NR.	60084/25.04.2017
TITLUL	Majorarea cu 500 % a impozitului pe clădire Eforie Sud, strada Faleză nr. 54 Restaurant Vinez
INIȚIATOR	PRIMAR
ANEXE	
DOCUMENTE ANEXATE	☐ RAPORT DE SPECIALITATE AL DIRECȚIEI ECONOMICE ȘI SERVICIUL URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII (Abdulgani Cristina și Ciucu Dănuș)

SECRETAR

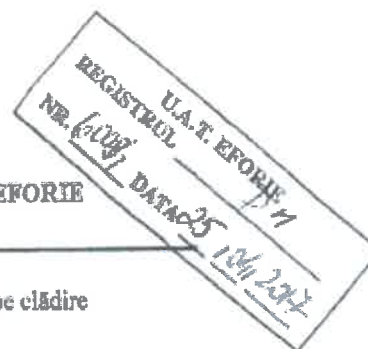
Viorica GRECEANU

Am primit un exemplar.

Data



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE
DIRECTIA FINANCIARA



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea majorării cu 500% a impozitului pe clădire

Primarul orașului Eforie

Având în vedere:

- Prevederile art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, actualizată;
- Prevederile HCL nr. 202/2015 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, HCL nr. 4/2016 și HCL nr. 190/03.11.2016 privind criteriile de încadrare a clădirilor și terenurilor situate în intravilan, în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite;
- Prevederile Dispoziției Primarului nr. 211/2017 și Referatul nr. 307/05.04.2017 întocmit de către Inspectorii din cadrul Direcției Economice și Serviciului Urbanism și Disciplina în Construcții;
- Adresa nr. 46127/05.12.2016, transmisă către S.C. Vinez S.R.L.
- Anexa 1, privind criteriile de încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite;
- Nota de constatare nr. 15857/19.04.2017

în temeiul prevederilor Legii administrației publice locale nr. 215/2001, actualizată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 489 alin. (5), (7) și (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, actualizată, supun spre aprobarea Consiliului Local al orașului Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă majorarea cu 500% a impozitului pe clădire pentru clădirea situată în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Faleză nr. 5 – Restaurant Vinez care se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite prin constatarea stării tehnice nesatisfăcătoare în baza criteriilor stabilite prin prevederile HCL nr. 190/2016.

Art. 2. Prezenta hotărâre este obligatorie și produce efecte până la data ieșirii imobilului din categoria clădirilor neîngrijite, în baza procesului verbal conformitate încheiat în urma verificărilor efectuate de către reprezentanți ai Primăriei Orașului Eforie. Verificările se vor efectua la solicitarea scrisă a proprietarului clădirii, ca urmare a remedierii deficiențelor constatate și care au produs la adoptarea prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre are caracter individual.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului Eforie.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate de către secretarul orașului Eforie.

PRIMAR

Robert Nicolae ȘERBAN

Intocmit
de
Inspector
Abdulganis Cristina
[Signature]



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE**

Al. r. D. 11/2017

R A P O R T

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea majorării cu 500 % a impozitului pe clădire

Art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal prevede la alin. (5) că autoritatea locală poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neglijate, situate în intravilan.

Prin HCL nr. 190/03.11.2016 privind criteriile de încadrare a clădirilor și terenurilor situate în intravilan, în categoria clădirilor și terenurilor neglijate, în vederea majorării impozitului pentru aceste imobile, au fost stabilite atât criteriile cât și modul de lucru și majorarea aplicată – respectiv 500% (art. 2 HCL 190/2016).

Astfel, în anul 2016 au fost efectuate deplasări pe teren în vederea identificării imobilelor clădiri și teren ce pot fi încadrate în categoriile neglijate, acolo unde s-au identificat proprietarii au fost notificați în vederea reabilitării situației.

A fost îndeplinită procedura de lucru instituită prin HCL nr. 190/2016.

Deoarece proprietarii imobilelor nu s-au conformat și imobilele se mențin în aceeași stare neglijată (așa cum este definită prin HCL nr. 190/2016) – fapt constatat prin încheierea unei note de constatare, supunem spre probarea Consiliului Local al Orașului Eforie majorarea cu 500 % a impozitului pe clădire, pentru imobilul situat în Eforie Sud, strada Faleză nr. 5 – Restaurant Vienez și terasă-magazine.

Anexăm la Proiectul de hotărâre:

- Planșe foto;
- Adresa 46127/05.12.2016;
- Anexa I - criterii de încadrare a clădirilor în categoria neglijate;
- Nota de constatare 15857/19.04.2017.

Întocmit

Inspectori

Cristina **ABDULGANI**

Dănuț **CIUCU**