



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF 105192 Eforie

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 57/26.03.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud, str. Faleza, in suprafata de 222 mp, inscris in CF nr. 105192 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. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2);
- numarul de inventar 4933 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1;
- Extrasele de carte funciara nr. 105192 Eforie si nr. 105192-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 712/19.08.2025- BIN Diana Manea-Vechiu;
- 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. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 12,20 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF 105192 Eforie.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba inchirierea terenului in suprafata de 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF nr. 105192 Eforie, cu nr. cadastral 1878 – beneficiari ai dreptului de preemtiune Ghena Ion (CNP 1690307132805) si Ghena Laura (CNP 2720714134019).

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 12,20 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:

- Titularii contractului de inchiriere nu au voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
- In situatia in care proprietarii constructiei doresc 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

- Daca titularii 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.
mai 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 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleză, inscris in CF 105192 Eforie

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

- H.C.L. nr. 57/26.03.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud, str. Faleză, in suprafata de 222 mp, inscis in CF nr. 105192 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. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2);
- numarul de inventar 4933 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1;
- Extrasele de carte funciara nr. 105192 Eforie si nr. 105192-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 712/19.08.2025- BIN Diana Manea-Vechiu;
- 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. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 12,20 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleză, inscris in CF 105192 Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata de 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleză, inscris in CF nr. 105192 Eforie, cu nr. cadastral 1878 – beneficiari ai dreptului de preemtiune Ghena Ion (CNP 1690307132805) si Ghena Laura (CNP 2720714134019).
- aprobarea valorii chiriei de 12,20 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

- Daca 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.

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 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF 105192 Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.S.M./2ex.
mai 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 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF 105192 Eforie

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

- H.C.L. nr. 57/26.03.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud, str. Faleza, in suprafata de 222 mp, inscris in CF nr. 105192 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. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2);
- numarul de inventar 4933 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1;
- Extrasele de carte funciara nr. 105192 Eforie si nr. 105192-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 712/19.08.2025- BIN Diana Manea-Vechiu;
- Ghena Ion si Ghena Laura sunt dobanditori de buna-credinta ai constructiei inscrise in CF nr. 105192-C1 Eforie;
- Orasul Eforie nu recunoaste dreptul de folosinta asupra terenului inscris in CF nr. 105192 Eforie in favoarea SC Bonvie Imobiliare SRL fara a avea un act incheiat cu proprietarul terenului – Orasul 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. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 12,20 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF 105192 Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata de 222 mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF nr. 105192 Eforie, cu nr. cadastral 1878 – beneficiari ai dreptului de preemtiune Ghena Ion (CNP 1690307132805) si Ghena Laura (CNP 2720714134019).
- aprobarea valorii chiriei de 12,20 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.



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

- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
- Daca 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.

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

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



*Ana Iacob
de Negru*

PROCES – VERBAL de predare-primire

COMUNALĂ CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTELALE Nr. 10698
TESIDĂ
Z. 27 Luna 04 An 2026

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

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

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Mențiuni
----------	------------	------------	--------	------------	---------------------	----------

Comanda nr 9663 din 17.04.2026

1	S06.02.26	teren	Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, IE 102525 – Jud Constanța CP 905350	674 mp	HCL 55/2026	actualizare redeventa concesiune
2	S06.04.26	teren	Loc. Eforie Sud, str Faleza, CF 105192 – Jud Constanța CP 905360	222 mp	HCL 57/2026	inchiriere
3	S06.08.26	teren	Loc. Eforie Nord, str Republicii, FN, IE 108560 – Jud Constanța CP 905350	90 mp	HCL 73/2026	vânzare prin licitație

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S06.04.26 / 21.04.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 222 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. FALEZĂ (ZONA NORDICĂ A PLAJEI), JUD. CONSTANȚA, CP 905360, CF 105192

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 57/26.03.2026

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2026
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0789.374/2026-2027
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII	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. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	8
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 PIETEI 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 – Previțiunea 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	35
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	40



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 (zona nordică a plajei), jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105192, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 222 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 222 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză (zona nordică a plajei), jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 105192, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 222 mp		
Valoare unitară	12,20 Euro/m²/an	62,20 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0987 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2026, 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 (zona nordică a plajei), jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105192, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 222 mp**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză (zona nordică a plajei), jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 105192, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 222 mp**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 222 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 BONVIE IMOBILIARE SRL. 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 chirie 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 imobiliare 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”.

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

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

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: 21.04.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 18.04.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 18.04.2026: 1 Euro = 5,0987 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 57/26.03.2026

• Conform Anexe

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

Evaluatoarea Autorizații 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 prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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 – Cadrul General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 222 mp.**

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

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție la data evaluării terenul este liber sarcini.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 57/26.03.2026.

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 scăldat de apele Mării Negre. De la linia țărmului spre larg, 12 mile marine (echivalent cu 22 km), se întinde zona apelor teritoriale românești stabilite conform convențiilor internaționale.

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

EFORIE SUD este o stațiune estivală de mici dimensiuni, poziționată în sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul 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 membrilor, 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 în loc. Eforie Sud, într-o zona rezidenţială şi turistică. Zona este una cu un ambient civilizată, pe faleza.

Accesul: se realizează din Promenada inferioară. Terenul are deschidere şi la str. Faleza.

Pe str. Faleza în extrasezon traficul rutier este de nivel scazut, la fel şi cel pietonal, poluarea fonică fiind de nivel scăzut. În perioada sezonului estival traficul rutier este de nivel

mediu, la fel și cel pietonal. Pe Promenada inferioară traficul pietonal este mediu în perioada sezonului estival, și scăzut în extrasezon.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și turistic.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de obiectivele principale ale localității, poziționarea pe faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona semicentrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Faleză și la Promenada inferioară. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și accesul direct la faleză; circulația auto este de nivel scăzut în extrasezon, și de nivel mediu în perioada sezonului.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte 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 222 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și are deschidere la str. Faleză și la Promenada inferioară.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona semicentrală a loc. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială și turistică.

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren în pantă, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută în extrasezon, medie 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 PIETEI 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 PIETEI 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 rezidențială și turistică, cu un ambient specific și civilizată, pe falează.

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 închirierii
Drept de proprietate transmis	folosință temporară
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, str. Faleză (zona nordică a plajei), jud. Constanța
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	222 mp
Destinația	intravilan
Topografia	pantă
Forma	regulată
Utilități	utilitati la stradă
Acces	se realizează din str. Faleză și din Promenada inferioară
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona semicentrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

Oferta este 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 informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile 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 - Aceasta etapa 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)	222	300	1.831	700	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	293,33	350,00	285,71	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	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	6 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. Faleză (zona nordică a plajei)	Eforie Sud, str. Carmen Sylva	Eforie Sud, între cele 2 faleze	Eforie Sud, str. Munteniei	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	222	300	1.831	700	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltate, în pantă	asfaltate, plan	asfaltate, în pantă	asfaltate	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/DEȘCHIDERE	regulată/ dt	regulată/ dd	regulată/ dt	regulată/ dd	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

În 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. 250 și 350 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-15%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 222 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Sud, str. Faleză (zona nordică a plajei), jud. Constanța, 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, rezultatul acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

<u>Explicitarea ajustărilor:</u>
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 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 6 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Faleză (zona nordică a plajei). Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Carmen Sylva, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Eforie Sud, între cele 2 faleză, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 15% 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 222. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -0,2% deoarece are suprafața de 300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3,2% deoarece are suprafața de 1831 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1,0% deoarece are suprafața de 700 mp.

<p>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.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile asfaltate, în pantă. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece are străzile asfaltate, plan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile asfaltate, în pantă, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ dt. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/ dt; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată/ dd.</p>
<p>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.</p>

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	305 Euro/m²	1.555 Ron/m²
Valoare totală	67.710 Euro	345.233 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 EXTRAȚIEI

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
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	305,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

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 222 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză (zona nordică a plajei), jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105192, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 222 mp		
Valoare unitară	12,20 Euro/m ² /an	62,20 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0987 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

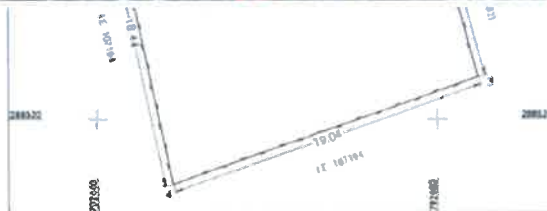
ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	222,00	300	1.831	700
preț ofertă/vânzare (€/mp)		293,33	350,00	285,71
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ/ TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă -10,0%	ofertă -10,0%	ofertă -10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-29,3	-35,0	-28,6
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		264,00	315,00	257,14
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	315,00	257,14
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	315,00	257,14
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	315,00	257,14
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	315,00	257,14
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	315,00	257,14
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	0 luni	6 luni	0 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		264,00	315,00	257,14
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
ES, str. Faleză (zona nordică a plajei)	Eforie Sud, str. Carmen Sylva	Eforie Sud, între cele 2 faleze	Eforie Sud, str. Munteniei	
comparativ cu subiectul	mai slab	similar	mai slab	
cuantum ajustare (%)	10,0%	0,0%	15,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	26,4	0,0	38,6	
PREȚ AJUSTAT €/mp	290,4	315,0	295,7	
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
222,00	300,00	1.831,00	700,00	
Diferență suprafață	78,0	1609,0	478,0	
cuantum ajustare (€/mp)	-0,4	-10,1	-2,5	
cuantum ajustare (%)	0%	-3%	-1%	
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltate, în pantă	asfaltate, plan	asfaltate, în pantă	asfaltate	
cuantum ajustare (%)	5,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	13,2	0,0	0,0	
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE				
regulată/ dt	regulată/ dd	regulată/ dt	regulată/ dd	
cuantum ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	
cuantum ajustare (€/mp)	0	0	0	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
		4,8%	-3%	-1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
		12,79	-10,14	-2,46
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		303,19	304,86	293,26
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil				
nu	nu	nu	nu	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	303,20	304,90	293,30
Ajustare totala bruta absoluta (€)		40,0 €	10,1 €	41,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		15,16%	3,22%	15,96%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	305 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	67.710 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	345.233 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafata	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	aprilie 2026
2	Eforie Sud, str Tudor Vladimirescu	1.831	640.850	350	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-pozitie-unica-intre-cele-doua-faleze-din-eforie-sud-IDDc9O	octombrie 2025
3	Eforie Sud, str. Munteniei	700	200.000	285,7	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-sud-700mp/7089h06431157ef1171d26g557di1hih.html	aprilie 2026
4	Eforie Sud, zona str. IC Bratianu – str Faleza	2.000	419.00	210	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-construcție-demolabila-419000euro-IDFJvQ	decembrie 2025
5	Eforie Sud	600	160.000	267	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-vedere-la-mare-eforie-sud-investitie-IDE42Y	octombrie 2025
6	Eforie Sud, str. dr. Cantacuzino nr. 86	606	125.000	206,3	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910	iulie 2025

Comparabila 1

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



Teren Eforie Sud 300mp la 200m de faleză

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
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> 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.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-pozitie-unica-intre-cele-doua-faleze-din-eforie-sud-IDDc9O>



Teren cu Pozitie Unica – Intre Cele Doua Faleze din Eforie Sud

640 850 € 350 €/m²

Strada Tudor Vladimirescu, Eforie, Constanta



Cristina Stanoiu
SC. ELITE EXCLUSIV SRL

0740 096 381

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1831 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	59 x 40 m ²
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren cu Poziție Unică - Între Cele Două Faleze din Eforie Sud

O oportunitate rară pentru investitori și dezvoltatori vizionari: un teren situat într-o poziție strategică, între cele două faleze din Eforie Sud, într-o zonă cu vedere panoramică către mare și acces facil către promenadă.

Locație excepțională - situat între faleza superioară și cea inferioară

Poziționare privilegiată - ideală pentru proiecte turistice sau rezidențiale exclusiviste

Zonă în plină dezvoltare - perfectă pentru investiții de impact

Locații ca aceasta sunt disponibile foarte rar.

Contactează-mă pentru mai multe detalii și o vizionare!

Mai puțin 

ID: 9341528

 **Raportează**

ID intern: P149813

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-sud-700mp/7089h06431157ef1171d26g557di1hih.html>

Teren de vânzare în Eforie Sud 700mp

200 000 EUR
negociabil

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

Valabil din 4/11/2026 10 19 32 PM



Telefon validat



Raluca

[Vezi toate anunțurile](#)

0722114078

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului 700 m²

Descriere

Teren intravilan, 700 mp, foarte aproape de mare.

ID anunț: 1772864140

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 65](#)

[📄 Raportează](#)

Alte oferte:

4.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-constructie-demolabila-419000euro-IDFJvQ>



Teren Eforie Sud 2000mp cu constructie demolabila 419000euro

419 000 € 210 €/m²

Euro Land

Euro Land

Eforie, Constanta

0744 188 877

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> pavat <input checked="" type="checkbox"/> asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Eforie Sud Faleză teren in folosinta in suprafata de 2000mp situat pe colt, cu o constructie demolabila in suprafata de 1000mp cu drum de acces direct din faleză și o strada alăturat.

Imobilul se afla in centrul statiunii in Zona Turistica

Pret 419000euro+2% comision agentie

ID: 9946464

Raportează

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-vedere-la-mare-eforie-sud-investitie-IDE42Y>



TEREN CU VEDERE LA MARE | EFORIE SUD | INVESTITIE

160 000 € 267 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare



Lucian Uretu

Actual Real Estate

0722 807 179

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Locație ideală, într-o zonă liniștită, cu pensiuni în apropiere

Un loc perfect pentru casa de vacanță la care visezi sau pentru o investiție inspirată în turism!

Caracteristici teren:

Situat în **Eforie Sud**, într-o zonă liniștită și aerisită

Vedere superbă la mare – perfectă pentru un proiect rezidențial sau turistic

În apropiere: pensiuni, magazine, grădiniță, școală – tot ce ai nevoie la îndemână

Acces facil și atmosferă relaxantă – combinația ideală între intimitate și conectare cu orașul

Se acceptă plată cash sau credit bancar – tranzacție flexibilă

Pentru mai multe detalii sau vizionare, scrie-mi în privat!

Mai puțin ^

ID: 9548680

 **Raportează**

6.

<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, Județul Constanța [Vezi Hartă](#)

125.000 €

206 27 € / mp

Rate de la 2 824 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren Tip.
 606 mp Construcții

Fiorin Brasoveanu
 Real Estate Agent
 Tomis Top Estate **PRO**

0720784738
 Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează 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: X4K013058

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 Neagra.

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:







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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA
nr. 57 din 26.03.2026

privind aprobarea oportunității închirierii imobilului teren situat în loc. Eforie Sud, str. Faleza, în suprafață de 222 mp, înscris în CF nr. 105192 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 al orașului Eforie;
- Cererea nr. 34083/2025 a numiților Ghena Ion și Ghena Laura;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h și art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind închirierea imobilelor terenuri care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie, fara organizarea unei licitații publice, catre titularii unor drepturi de preemțiune recunoscute de lege;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- numărul de inventar 4933 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie completată prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1;
- Extrasele de carte funciara nr. 105192 Eforie și nr. 105192-C1 Eforie emise de OCPI Constanța;
- Contractul de vânzare cumpărare nr. 712/19.08.2025- BIN Diana Manea-Vechiu;
- Terenul se afla în zona A de impozitare - Eforie Sud.

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 aproba oportunitatea închirierii imobilului teren situat în loc. Eforie Sud str. Faleza, în suprafață de 222 mp, înscris în CF nr. 105192 Eforie, având nr. cadastral 1878 - beneficiari ai dreptului de preemțiune Ghena Ion (CNP 1690307132805) și Ghena Laura (CNP 2720714134019).

Art. 2. Se aproba emitere comanda pentru întocmire raport de evaluare în vederea stabilirii chiriei.

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 în mod obligatoriu următoarele clauze:
- Titularul contractului de închiriere nu are voie să modifice/extindă/supraetajeze construcția existentă pe terenul ce face obiectul închirierii.
- În situația în care proprietarul construcției dorește să modifice/extindă/supraetajeze construcția este necesar să solicite cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de închiriere.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

- Dacă titularul contractului de închiriere solicita cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării.

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

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi pusă în aplicare de Primarul orașului Eforie prin aparatul 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 ...16... voturi "pentru", ...-... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASĂMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

Al Negres
Vezi Raport Comisiei
intervenit
H. Manea

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRAȘI Nr. *4191*
LUNA *02* An *2016*

DOMNUL PRIMAR

Subsemnat GHEHA ION și GHEHA LAURA, domiciliat
în: județul CONSTANȚA, orașul EFORIE SUD, str. ION CONȘTEȚCUȘI 2
nr. 2, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon _____
reprezentant al _____, cu sediul în _____

solicit cumpărarea/concesionarea/folosirea/inchirierea terenului în suprafața de 222 mp
situat în EFORIE SUD, str. FALEZĂ, nr. _____, lot nr. 105-192
plan parcelar _____, pentru _____

Acte anexate:

Plan de situație realizat cu suprapunere pe planul parcelar și plan de situație cu inventar de coordonate în Stereo 70 întocmit pentru terenul solicitat – obligatoriu;
Certificat fiscal emis de Primăria Orașului Eforie - obligatoriu;
Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexează orice alte acte sunt considerate necesare în susținerea cererii.

Data

10.02.2016

Semnatura



Domnului Primar al Orașului Eforie

DUPLICAT
CONTRACT
DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea „BONVIE IMOBILIARE” societate cu răspundere limitată, cu sediul social în mun. București, str. Aviator Traian Vasile, nr. 67, camera 3, etaj 3, ap. 4, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, sub nr. J2020017666408, având Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC. J2020017666408, având cod unic de înregistrare 43479013 și atribut fiscal RO, reprezentată prin Administrator **DUMITRU ȘTEFAN**, cetățean român, domiciliat în oraș Voluntari, str. Drumul Bisericii, nr. 331, vila 17, jud. Ilfov, având CNP 1850127440101, *în calitate de vânzător și* -----

GHENA ION, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, având CNP 1690307132805 și **GHENA LAURA**, cetățeană română, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, având CNP 2720714134019, *soți căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de cumpărători,* -----

au convenit astăzi, data autentificării, la încheierea prezentului contract de vânzare - cumpărare cu următoarele clauze: -----

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Eu, vânzătorul, vând cumpărătorilor, dreptul de proprietate asupra construcției C1--restaurant terasă **SPLENDID BEACH**, parter și parțial subsol tehnic, în suprafață construită de 222 mp, edificată pe un teren în suprafață măsurată de 222 mp (276 mp din măsurători), aflat în proprietatea orașului Eforie - domeniul privat și în folosința mea, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, Str. Faleză, jud. Constanța (zona nordică a plajei), având următoarele vecinătăți: Nord - teren Primăria Eforie; Sud - teren Primăria Eforie; Vest - trotuar și str. Faleză; Est - plaja, având număr cadastral 1878, așa cum rezultă din Planul Cadastral înregistrat sub nr. 31721/2005, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

Eu, vânzătorul, transmit totodată cumpărătorilor dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 222 mp (276 mp din măsurători), aferent construcției mai sus descrisă, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. -----

Eu, vânzătorul, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra construcției mai sus descrisă, precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent, prin cumpărare în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 672/09.05.2022 la SPN Berevoianu și Asociației cu sediul în București, str. Vasile Conta, nr. 4, etaj 1, sector 2, dreptul de proprietate asupra construcției fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 105192-C1 (nr. CF vechi 2263) a UAT Eforie, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206311/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, iar dreptul de folosință asupra terenului fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 105192 (nr. CF vechi 484 specială) a UAT Eforie, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206330/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

Prețul de vânzare este de 190.000 euro (unasutănouăzecimieuro), echivalentul a 961.172 lei (nouă sute și aizeci și unu mii și unsutășaptezece și doi lei), calculat la cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României de 5.0588 lei / 1 euro, valabil în ziua autentificării

prezentului act, preț din care eu vânzătorul declar că am primit un avans în sumă de 30.000 euro (treizecimi euro), în echivalentul în lei, în sumă de 151.764 lei (unasutăcincizecișunumiișaptésuteșazecișipatrului), calculat la cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României de 5,0588 lei / 1 euro, valabil la data plății, prin transfer bancar în contul bancar IBAN RO95 UGBI 0000 2420 1458 5RON - moneda RON, deschis la Garanti Bank, societate pe acțiuni, pe numele societății „NEXT CAP VENTURES”, societate cu răspundere limitată, unic asociat al societății „BONVIE IMOBILIARE” societate cu răspundere limitată.

Eu, vânzătorul, declar că sunt de acord ca plata avansului de 30.000 euro (treizecimi euro) să fie făcută în contul bancar IBAN RO95 UGBI 0000 2420 1458 5RON - moneda RON, deschis la Garanti Bank, societate pe acțiuni, pe numele societății „NEXT CAP VENTURES”, societate cu răspundere limitată, în vederea stingerii obligației de plată conform contractului de finanțare încheiat la data de 05.05.2022, pentru suma de 200.000 lei (douăsutemiilei), cu termen scadent la 06.05.2024.

Restul de preț în sumă de 160.000 euro (unasutășazeciimi euro), se va achita prin transfer bancar în contul bancar deschis pe numele vânzătorului, respectiv, societatea „BONVIE IMOBILIARE” societate cu răspundere limitată, ce va fi comunicat cumpărătorului, conform facturii care va fi emisă la fiecare termen scadent, după cum urmează:

Rata 1 - suma de 50.000 euro (cincizecimi euro), se va achita până la data de 15.09.2026;

Rata 2 - suma de 50.000 euro (cincizecimi euro), se va achita până la data de 15.09.2027;

Rata 3 - suma de 60.000 euro (șazeciimi euro), se va achita până la data de 15.09.2028.

Noi, părțile am convenit ca ratele stabilite mai sus să se achite în echivalentul în lei calculat la cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României, valabil în ziua plății. ---

Noi, părțile am convenit ca restul de preț mai sus stabilit să nu poarte dobânzi din ziua dobândirii proprietății.

Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință următoarele dispoziții legale privind dovada plății, în cazul plății făcute prin virament bancar (art. 1504 Cod civil): 1) Ordinul de plată semnat de cumpărător și vizat de banca plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară; 2) Cumpărătorul are oricând dreptul să solicite băncii la care vânzătorul are deschis contul bancar o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament, iar această confirmare face dovada plății.

Dreptul de ipotecă legală al vânzătorului asupra imobilului vândut, pentru plata restului de preț se va înscrie în Cartea Funciară a imobilului, în temeiul art. 2386 alin. 1, Cod civil și se va radia numai în cazul primirii restului de preț, în temeiul consimțământului expres al vânzătorului dat în formă autentică. Cheltuielile pentru întocmirea declarației de radiere și pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară sunt suportate de cumpărători.

Eu, vânzătorul, mă oblig ca, în ziua primirii restului de preț, să pun la dispoziția cumpărătorilor un extras de cont doveditor din contul meu bancar și să dau o declarație autentică prin care consimt la radierea dreptului de ipotecă legală din cartea funciară. De asemenea, în termen de 10 zile de la primirea restului de preț, mă oblig să pun la dispoziția cumpărătorilor încheierea emisă de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară prin care se admite radierea dreptului de ipotecă legală.

Noi, cumpărătorii, cumpărăm de la vânzător, dreptul de proprietate asupra construcției C1 – restaurant terasă **SPLENDIND BEACH**, parter și parțial subsol tehnic, în suprafață construită de 222 mp, edificată pe un teren în suprafață măsurată de 222 mp (276 mp din măsurători), aflat în proprietatea orașului Eforie - domeniul privat și în folosința mea, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, Str. Faleză, jud. Constanța (zona nordică a plajei), având următoarele vecinătăți: Nord – teren Primăria Eforie; Sud – teren Primăria Eforie; Vest – trotuar și str. Faleză; Est – plaja, având număr cadastral 1878, așa cum rezultă din Planul Cadastral înregistrat sub nr. 31721/2005, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, la preț, în modalitățile și în condițiile din prezentul înscris. -----

Noi, cumpărătorii, preluăm de la vânzător dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 222 mp (276 mp din măsurători), aferent construcției mai sus descrisă, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. -----

Noi, cumpărătorii, declarăm pe propria răspundere și sub sancțiunile legii penale pentru declarații neadevărate că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, nu am încheiat nicio convenție matrimonială conform dispozițiilor Codului Civil și înțelegem să dobândim bunul imobil, ca bun comun în devălmășie, conform prevederilor art. 339 din Codul Civil. -----

Noi, cumpărătorii ne obligăm să plătim restul de preț al vânzării la termenele, modalitățile și în condițiile stipulate în prezentul contract. -----

Noi, cumpărătorii declarăm că ni s-au adus la cunoștință prevederile art. 1.724 din Codul Civil care reglementează sancțiunea neplății restului de preț, respectiv posibilitatea vânzătorului să obțină executarea silită a obligației de plată, fie rezoluțiunea vânzării, precum și, în ambele cazuri, daune - interese, dacă este cazul. -----

III. RĂSPUNDEREA VÂNZĂTORULUI:

Eu, vânzătorul, garantez pe proprie răspundere și sub sancțiunea legii penale că bunul imobil descris mai sus nu a fost scos din circuitul civil, rămânând continuu în proprietatea mea, că nu face obiectul niciunui litigiu juridic, nu este închiriat, nu este grevat de sarcini și servituți, nu este dat în comodat, nu este constituit asupra acestuia niciun drept real în favoarea unor terțe persoane, nu există constituit asupra acestuia vreun drept de preempțiune legal sau convențional în favoarea vreunui terț, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206330/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206311/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și garantez pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și pentru vicii, în conformitate cu prevederile art. 1695 și art. 1707 din Codul Civil. -----

IV. CLAUZE FINALE:

Transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra imobilului se face astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, eliberându-se de toate bunurile mobile personale ale vânzătorului, se va face la data de 01.10.2025. Eu vânzătorul mă oblig ca la data predării imobilului către cumpărător să fac dovada achitării la zi a cheltuielilor de întreținere și a utilităților imobilului (energie electrică, alimentare cu apă, etc.). -----

Imobilul trebuie să fie predat în starea în care se afla la momentul încheierii contractului. -----

Noi, cumpărătorii, declarăm că ni s-au adus la cunoștință obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. -----

Taxele și impozitele sunt achitate la zi de vânzător, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 24360/18.08.2025, eliberat de Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Eforie, jud. Constanța, urmând ca acestea să treacă asupra cumpărătorilor, astăzi, data autentificării. Tariful de publicitate imobiliară pentru solicitarea extrasului de Carte Funciară pentru autentificare este suportat de către vânzător, iar onorariul notarului public și tariful de publicitate imobiliară pentru intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului sunt suportate de către cumpărători. -----

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241 din 15 iulie 2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și declarăm că prețul convenit în prezentul act este prețul real, precum și de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea OUG 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. -----

Noi, cumpărătorii, ce am cumpărat de la vânzător dreptul de proprietate asupra bunului imobil descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate, declarăm că am luat cunoștință de situația de drept și de fapt a bunului imobil ce face obiectului prezentului act și ne declar de acord cu conținutul prezentului contract. -----

Eu, vânzătorul, declar că am pus la dispoziția cumpărătorilor Certificatul de performanță energetică a construcției descrisă mai sus, iar eu, cumpărătorul declar că mi s-a pus la dispoziție Certificatul de performanță energetică nr. 1104/15.08.2025, întocmit de ing. auditor energetic gr. I (ci) Perva - Molceanu Ovidiu, autorizat sub nr. 01506. -----

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de obligația legală de înscriere/radiere în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului act, a dreptului de proprietate dobândit/instrăinat prin prezentul act, în/din evidențele fiscale ale Primăriei orașului Eforie. -

Eu, vânzătorul, declar pe proprie răspundere și sub sancțiunile legii penale pentru declarații neadevărate că bunul imobil este racordat la rețelele de utilități, nu am datorii către furnizorii de utilități, iar în situația în care există debite restante către furnizorii de utilități mă oblig să le suport. -----

Noi, părțile, declarăm că nu avem calitatea de debitori în procedura insolvenței, potrivit dispozițiilor din Legea nr. 151/2015, privind procedura insolvenței persoanelor fizice. -----

Eu, vânzătorul, sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate asupra bunului imobil descris mai sus, dobândit prin prezentul act, în favoarea cumpărătorilor. -----

Eventualele litigii intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă (prin intermediul mijloacelor alternative de rezolvare a disputelor), iar dacă litigiile nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, competența soluționării acestora revine Judecătoriei competente.

În caz de forță majoră, caz fortuit sau alte evenimente asimilate acestora, care întârzie sau împiedică îndeplinirea obligațiilor contractuale, se vor aplica corespunzător prevederile art. 1634 din Codul Civil, precum și cele ale art. 1351 din Codul Civil care definesc cauzele exoneratoare de răspundere. -----


Pentru plata restului de preț, prezentul contract constituie titlu executoriu, potrivit art. 101 din Legea nr. 36/1995, republicată. -----

Procedurile necesare intabulării dreptului de proprietate și a dreptului de folosință în Cartea Funciară, vor fi efectuate de către biroul notarial instrumentator al prezentului act, conform prevederilor din Legea nr. 7/ 1996. privind cadastrul și publicitatea imobiliară. -----



Pentru redactarea și autentificarea prezentului înscris au fost prezentate următoarele acte: Contractul de vânzare autenticat sub nr. 672/09.05.2022 la SPN Berevoianu și Asociații cu sediul în București, str. Vasile Conta, nr. 4, etaj 1, sector 2; Planul Cadastral înregistrat sub nr. 31721/2005, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206330/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206311/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Certificatul de performanță energetică nr. 1104/15.08.2025, întocmit de ing. auditor energetic gr. I (ci) Perva - Molceanu Ovidiu, autorizat sub nr. 01506; Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 24360/18.08.2025, eliberat de Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Eforie, jud. Constanța; actele de identitate și identificare ale părților. -----

Tehnoredactat și listat azi, data autentificării la sediul Biroului Individual Notarial - Notar Public Diana Manea - Vechiu, din loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Ion Movilă, nr. 1, jud. Constanța. -----

 **VÂNZĂTOR,**
Societatea „BONVIE IMOBILIARE”
Societate cu răspundere limitată
În Administrator
MITRU ȘTEFAN
Dumitru Ștefan

CUMPĂRĂTORI,
GHENA ION
s.s. Ghena Ion

GHENA LAURA
s.s. Ghena Laura

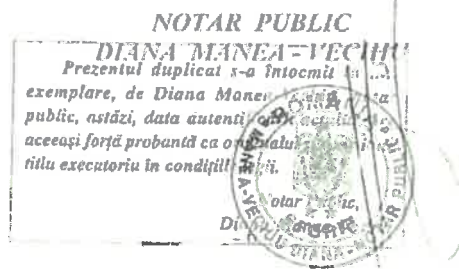
România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIA
NOTAR PUBLIC DIANA MANEA - VECHIU
Licența de funcționare nr. 2753/2421/15.12.2013
Sediul: Localitatea Eforie Sud, Oraș Eforie,
Strada Ion Movilă, Numărul 1, Județ Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 712
Anul 2025, luna AUGUST, ziua 19

În fața mea, **DIANA MANEA - VECHIU**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat: **DUMITRU ȘTEFAN**, cetățean român, domiciliat în oraș Voluntari, str. Drumul Bisericii, nr. 331, vila 17, jud. Ilfov, identificat cu CI seria IF, nr. 795945, emisă de SPCLEP Voluntari, la data de 26.01.2022, valabilă până la data de 03.08.2031, având CNP 1850127440101, în calitate de **Administrator al Societății „BONVIE IMOBILIARE”** societate cu răspundere limitată, cu sediul social în mun. București, str. Aviator Traian Vasile, nr. 67, camera 3, etaj 3, ap. 4, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, sub nr. J2020017666408, având Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC. J2020017666408, având cod unic de înregistrare 43479013 și atribut fiscal RO; **GHENA ION**, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, identificat cu CI seria KZ, nr. 641905, emisă de SPCLEP Eforie, la data de 17.02.2020, valabilă până la data de 07.03.2030, având CNP 1690307132805, în nume propriu și **GHENA LAURA**, cetățean român, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, identificată cu CI seria KZ, nr. 384650, emisă de SPCLEP Eforie, la data de 21.09.2016, valabilă până la data de 14.07.2026, având CNP 2720714134019, în nume propriu, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. -----

În temeiul articolului 12, litera b) din Legea nr. 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul în sumă de 9.900 lei și TVA în sumă de 2.079 lei prin Chitanța nr. 753/2025 și 754/2025. S-a achitat suma de 1.442 lei și suma de 60 lei reprezentând contravaloarea serviciului de publicitate imobiliară „Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice - cod 2.3.2.” -----





Incheiere Nr. 208137 / 20-08-2025



ANCPI
ANUL CĂMINULUI
ȘI AL TERENULUI

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

Dosarul nr. 208137 / 20-08-2025

INCHEIERE Nr. 208137

Registrator: Irina Hreniuc

Asistent: ALINA CRISTEA

Asupra cererii introduse de GHENA ION privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.712/19-08-2025 emis de Manea Vechiu Diana;
- Act Notarial nr.10/04-09-2025 emis de Manea Vechiu Diana;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1502 lei, cu documentul de plata:

- Chitanta Interna nr.2021044296/20-08-2025 in suma de 1502

pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 1878, inscris in cartea funciara 105192 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 1878-C1, inscris in cartea funciara 105192-C1 UAT Eforie avand proprietarii: BONVIE IMOBILIARE SRL in cota de 1/1 de sub B.3;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra A.1 in favoarea BONVIE IMOBILIARE SRL, sub C.3 din cartea funciara 105192 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 160000 EUR asupra A1.1 in favoarea BONVIE IMOBILIARE SRL, sub C.5 din cartea funciara 105192-C1 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea GHENA ION, GHENA LAURA, sub B.4 din cartea funciara 105192-C1 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

GHENA LAURA
GHENA ION
MANEA VECHIU DIANA
BONVIE IMOBILIARE SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
16-09-2025

Registrator,
Irina Hreniuc

Asistent Registrator,
ALINA CRISTEA

Incheiere Nr. 208137 / 20-08-2025

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

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105192-C1 Eforie

Nr. cerere	208137
Ziua	20
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare 100193345966	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:2263

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 1878-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Faleză, zona nordică a plajei	restaurant terasa Splendid Beach

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
208137 / 20/08/2025	
Act Notarial nr. 712, din 19/08/2025 emis de Manea Vechiu Diana; Act Notarial nr. 10, din 04/09/2025 emis de Manea Vechiu Diana;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) GHENA ION 2) GHENA LAURA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărmințele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
91813 / 15/04/2025	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 31/03/2025 emis de BRILLTAG SERVICES;	
C3 Se noteaza contractul de locatiune nr. fn din 31.03.2025 incheiat intre BONVIE IMOBILIARE SRL in calitate de locator si BRILLTAG SERVICES SRL in calitate de locatar, cu valabilitatea pana la data de 30.09.2035.	A1 / C.4
139684 / 11/06/2025	
Act Administrativ nr. 139624, din 11/06/2025 emis de OCPI Constanta, BCPI Constanta;	
C4 Se noteaza actul aditional nr. 1 din data de 11.06.2025 la contractul de locatiune din 31.03.2025 incheiat intre BONVIE IMOBILIARE SRL in calitate de locator si BRILLTAG SERVICES SRL	A1
208137 / 20/08/2025	
Act Notarial nr. 712, din 19/08/2025 emis de Manea Vechiu Diana; Act Notarial nr. 10, din 04/09/2025 emis de Manea Vechiu Diana;	
C5 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:160000 EUR	A1
1) BONVIE IMOBILIARE SRL	

Carte Funciară Nr. 105192-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Șupraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 1878-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	restaurant terasa Splendid Beach

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

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

S-a achitat tariful de 1502 RON, -Chitanța internă nr.2021044296/20-08-2025 în suma de 1502, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
04-09-2025

Asistent Registrator,
ALINA CRISTEA

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 199/2018

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105192 Eforie

Nr. cerere	208137
Zona	20
Luna	08
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:484 speciala

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Faleză, (zona nordică a plajei)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1878	Din acte: 276 Masurata: 222	Construcție C1 înscrisă în CF 105192-C1; TEREN INDIVIZ

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21504 / 08/11/2005	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 431, din 15/04/2002 emis de BNP Paun (adresa nr. 384/07.11.2005 emisa de SC CARMEN SILVA 2000 SRL; adresa nr. 13744/20.10.2005 emisa de Consiliul local Eforie.);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 484 speciala)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
208137 / 20/08/2025	
Act Notarial nr. 712, din 19/08/2025 emis de Manea Vechiu Diana; Act Notarial nr. 10, din 04/09/2025 emis de Manea Vechiu Diana;	
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) BONVIE IMOBILIARE SRL

Carte Funciară Nr. 105192 Comuna/Orăș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD.:1878	Din acte: 276 Masurata: 222	TEREN INDIVIZ

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	CAD: 1878-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	restaurant terasa Splendid Beach

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

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

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

S-a achitat tariful de 1502 RON, -Chitanța internă nr.2021044296/20-08-2025 în suma de 1502, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232.

 Data soluționării,
04-09-2025

 Data eliberării,
/ /

 Asistent Registrator,
ALINA CRISTEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

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

Pagina 2 din 2

 Extras pentru informație online la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



1051924216219

Incheiere Nr. 241306 / 17-09-2025



ANCPI
ANULTEIN KAFINMAE I
BY V K E A Z F S T J E
N B E P O T E T I N C A I S T I

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

Dosarul nr. 241306 / 17-09-2025

INCHEIERE Nr. 241306

Registrator: Zoia Gosiu

Asistent: ANDREEA STANCU

Asupra cereril introduse de GHENA ION privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.10/04-09-2025 emis de Manea Vechiu Diana;
- Act Notarial nr.712/19-08-2025 emis de Manea Vechiu Diana;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

- Chitanta interna nr.2021047397/17-09-2025 in suma de 60 pentru serviciul avand codul 232, 251P
- Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 1878, inscris in cartea funciara 105192 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se respinge capatul de cerere privind intabularea dreptului de folosinta in favoarea GHENA ION si GHENA LAURA ca fiind lipsit de obiect intrucat s-a solutionat anterior prin incheierea nr. 208137 din 20.08.2025 asupra A.1 sub C.5 din cartea funciara 105192 UAT Eforie;
- Se indreapta eroarea materiala strecurata in Incheierea nr. 208137 din 20.08.2025 in sensul mentionarii in mod corect a titularilor dreptului de folosinta de sub C3 ca fiind GHENA ION si GHENA LAURA in loc de BONVIE IMOBILIARE SRL asupra A.1 sub C.4 din cartea funciara 105192 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

GHENA LAURA
GHENA ION
MANEA VECHIU DIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
26-09-2025	Zoia Gosiu	ANDREEA STANCU

Document semnat cu sigillu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitatea cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată în adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2

Incheiere Nr. 241306 / 17-09-2025

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105192 Eforie

Nr. cerere	241306
Ziua	17
Luna	09
Anul	2025
Certificare 100144814215	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 484 speciala

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Faleza, (zona nordica a plajei)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 1878	Din acte: 276 Masurete: 222	Constructia C1 inscisa in CF 105192-C1; TEREN INDIVIZ

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
21504 / 08/11/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 431, din 15/04/2002 emis de BNP Paun (adresa nr. 384/07.11.2005 emisa de SC CARMEN SILVA 2000 SRL; adresa nr. 13744/20.10.2005 emisa de Consiliul local Eforie:);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 484 speciala)		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referinta
208137 / 20/08/2025		
Act Notarial nr. 712, din 19/08/2025 emis de Manea Vechiu Diana; Act Notarial nr. 10, din 04/09/2025 emis de Manea Vechiu Diana;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) GHENA ION 2) GHENA LAURA	A1 / C.4.C.5

Carte Funciară Nr. 105192 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1878	Din acte: 276 Masurata: 222	TEREN INDIVIZ

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70;

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	CAD: 1878-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	restaurant terasa Splendid Beach

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.2021047397/17-09-2025 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 251P.

Data soluționării,
26-09-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ANDREEA STANCU

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

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

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

Pagina 2 din 2

Extrase pentru încălzire online la adresa epay.ancpl.ro

Funciular versiunea 1.1