

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 544 mp situat in Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 33, inscris in cartea funciara nr. 105381

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 461 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru teren in suprafata de 600 mp;
- HCL 61/26.03.2026 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. 9029/06.04.2026 depusa de Sofronescu Catalin
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 11015 din 29.04.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 144 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr: 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 11015 din 29.04.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 144 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie in suprafata de 544 mp situat in Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 33, inscris in cartea funciara nr. 105381.

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

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie in suprafata de 544 mp situat in Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 33, inscris in cartea funciara nr. 105381 catre Sofronescu Catalin (CNP 1760821131306) si Sofronescu Neli-Magdalena (CNP 2770219131239)

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 144 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

Daca imobilul constructie aflate pe acest teren este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Sofronescu Catalin si Sofronescu Neli-Magdalena.

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

La data incheierii contractului de vanzare cumpare in forma autentica numarul de inventar 461 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 se radiaza.

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

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

Mai 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 544 mp situat in Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 33, inscris in cartea funciara nr. 105381

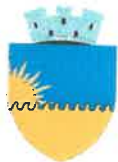
Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 461 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru teren in suprafata de 600 mp;
- HCL 61/26.03.2026 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. 9029/06.04.2026 depusa de Sofronescu Catalin
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 11015 din 29.04.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 144 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 544 mp situat in Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 33, inscris in cartea funciara nr. 105381

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 544 mp situat in Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 33, inscris in cartea funciara nr. 105381

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 461 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru teren in suprafata de 600 mp;
- HCL 61/26.03.2026 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. 9029/06.04.2026 depusa de Sofronescu Catalin
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 11015 din 29.04.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 144 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
05.2026

Plan de situatie

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral

105381

Către funciara nr.

Suprafata masurata a imobilului (mp)

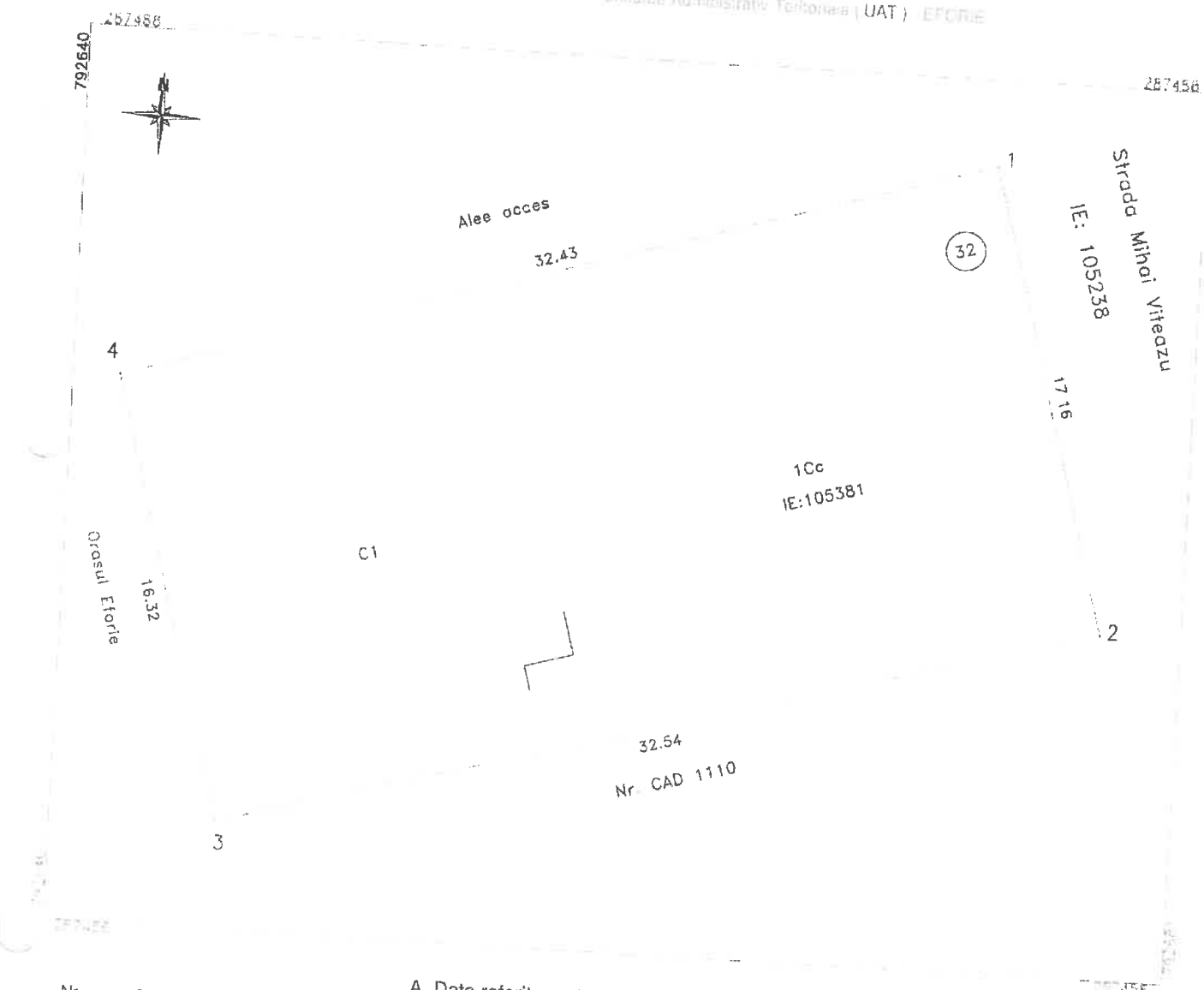
544 mp

(05381)

Adresa imobilului

Loc: Eforie Sud, Str. Mihai Viteazul Nr. 32

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) : EFORIE



A. Date referitoare la teren		Mentiuni	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	544 mp	
Total		544 mp	

Limitele imobilului sunt materializate de garduri

B. Date referitoare la constructii		Mentiuni	
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
C1	CL	122 mp	
Total		122 mp	

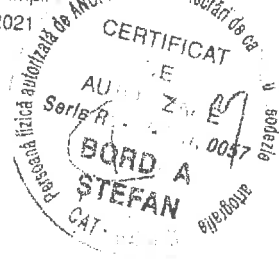
Locuinta D+P+1E - Suprafata construita desfasurata S = 295 mp

Suprafata masurata a imobilului S = 544 mp

Intocmit: PFA Bordea Stefan

Semnatura si stampil

Data: 25.01.2021



Sistem de proiectie Stereo 70

No. Pnt.	Outline points coord		Lengths sides L(j, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	287485.428	792673.152	17.156
2	287468.892	792677.724	32.543
3	287460.319	792646.331	16.325
4	287476.085	792642.097	32.430

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara: 1:2000

Adresa Imobil: Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Vitaezu Nr. 32
UAT: Eforie – Jud. Constanta



Intocmit: PFA Bordea Ștefan
Data: 25.01.2021



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Suprafata masurata

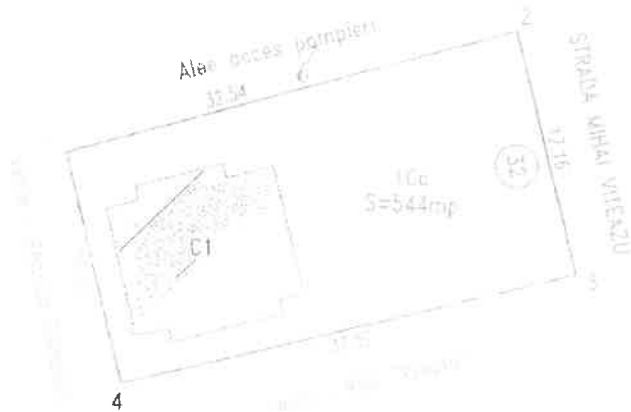
Adresa imobilului

544mp

Loc. Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr 32

UAT

EFORIE



[Faint, illegible text, likely a technical description or notes related to the site plan.]



[Faint text at the bottom of the page, possibly a signature or reference.]



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S06.07.26 / 11.05.2026

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 544 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 32, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, I.E. 105381

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

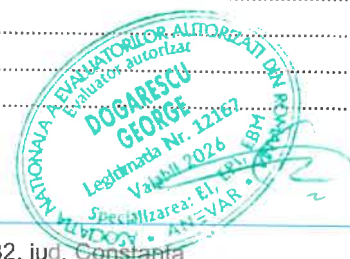
HCL 61/26.03.2026

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

SINTEZA RAPORTULUI.....	3
CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ 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:.....	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	7
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.12. MODELE DE EVALUARE.....	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....	8
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD.....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – 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
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	21
5.3. TEHNICA EXTRACTIEI.....	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
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.....	37
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	39
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	41



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 32, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105381, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 544 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 544 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 32, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105381, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	144 Euro/m ²	754 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 11.05.2026 - 5,2364 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 32, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105381, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 544 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 32, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105381, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 544 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 544 mp.**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

La data evaluării, asupra imobilul analizat era înscris un drept de concesiune în favoarea Sofronescu Neli-Magdalena și Sofronescu Cătălin. Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Având în vedere regimul juridic existent precum și legislația în vigoare tipul valorii adecvat cu scopul evaluării ar putea fi valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A30.1) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

“Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”

A30.2. *Valoarea echitabilă* cere estimarea *prețului* care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de *valoarea echitabilă*, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

A30.3. *Valoarea echitabilă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, *prețul* care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii echitabile* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi anumite elemente a

A30.4 Exemple privind utilizarea *valorii echitabile* includ:

(a) estimarea *prețului* care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece *prețul* pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de *prețul* care ar putea fi obținut pe piață, și

(b) estimarea *prețului* care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea *datoriei* aferente contractului de închiriere.

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) **Echilibrul.**

6) **Factorii externi.**

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

Având în vedere modalitatea de vânzare, tipul valorii adecvat cu scopul evaluării va fi valoarea de piață.

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

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

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

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

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.

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.*

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 11.05.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 11.05.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 11.05.2026: 1 Euro = 5,2364 lei

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

Simbol	Denumire	08.05.2026
EUR	 Euro	5.2364 -0.0297

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 61/26.03.2026
- 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 absolute asupra imobilului analizat (liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în documentele primite: teren intravilan- cc.

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;

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.

- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

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

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

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.

- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

1.11. 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.

1.12. 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.

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

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

1.14. 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.

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar).

- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167. Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 544 mp.**

Situația juridică actuală – imobilul analizat este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, asupra imobilului fiind înscris un drept de concesiune în favoarea Sofronescu Neli-Magdalena și Sofronescu Cătălin. Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport. Imobilul a fost considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții, Vezi prevederi HCL 61/26.03.2026, anexată.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine 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 positionate pe faleza. Aici puteti gasi restaurante a la carte, autoserviri, patiserii si fast food-uri cu o varietate de mancaruri.

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată mediană în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă comercială și rezidențială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Mihai Viteazu.

Pe str. Mihai Viteazu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; în sezonul estival, în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mai ridicat.

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

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

Avantajele zonei sunt amplasarea la distanța mică față de obiectivele principale ale localității.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediană a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Mihai Viteazu.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasare a terenului este mixtă rezidențial/comercial/turistică.

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 544 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la str. Mihai Viteazu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

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

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află spații rezidențiale, comerciale și turistice.

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută în extrasezon, poluare mai ridicată (trafic auto) pe perioada sezonului estival.

- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

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

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	str. Mihai Viteazu, nr. 32
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	544 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la stradă
Acces	Accesul se realizează din str. Mihai Viteazu
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană 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 medie, existând terenuri libere în zona analizată, lângă sau în apropierea terenurilor construite.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.					
2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
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)	544	2.000	606	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	209,50	206,27	199,83	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	neapărătoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	10 luni	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. Mihai Viteazu, nr. 32	Eforie Sud, zona str. Faleză - IC Brătianu	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. M. Eminescu	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	544	2.000	606	600	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	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/DESCHIDERE	regulată/ d- 17,16 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 ml	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 Loc. Eforie Sud există o ofertă medie de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte și prezentate în anexă).

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 150 și 200 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-10%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

La momentul evaluării piața este în dezechilibru cu oferta sensibil mai mică decât cererea; 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 incurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de munca, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul [imobiliare.ro](http://www.imobiliare.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 544 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 32, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105381, 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 (propoția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Explicitarea ajustărilor:

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

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 10 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Mihai Viteazu, nr. 32. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -25% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona str. Faleză - IC Brătianu, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. M. Eminescu, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 544. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5,8% deoarece are suprafața de 2000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,2% deoarece are suprafața de 606 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,2% deoarece are suprafața de 600 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. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 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/ d- 17,16 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 14,8 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% 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 echitabile 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	144 Euro/m ²	754 Ron/m ²

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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

Nu a putut fi aplicată (lipsă date de piață, suficiente date pentru aplicarea CD).

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	144,00 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**.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 544 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 32, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 105381, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	144 Euro/m ²	754 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 11.05.2026 - 5,2364 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)	544,00	2.000	606	600
preț ofertă/vânzare (€/mp)		209,50	206,27	199,83
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-21,0	-20,6	-20,0
		188,55	185,64	179,85
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		188,55	185,64	179,85
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		188,55	185,64	179,85
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		188,55	185,64	179,85
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		188,55	185,64	179,85
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	sunt necesare cheltuieli de demolare	sunt necesare cheltuieli de demolare	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantumul ajustare (%)		5,0%	1,3%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		10,0	2,5	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		198,55	188,12	179,85
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	1 lună	10 luni	1 lună	1 lună
cuantumul ajustare (%)		0,0%	1,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	1,9	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		198,55	190,00	179,85
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
ES, str. Mihai Viteazu, nr. 32	Eforie Sud, zona str. Faleză - IC Brătianu	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. M. Eminescu	
central	mai bun	mai bun	mai bun	
comparativ cu subiectul				
cuantumul ajustare (%)		-25,0%	-20,0%	-15,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		-49,6	-38,0	-27,0
PREȚ AJUSTAT €/mp		148,9	152,0	152,9
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
544,00	2.000,00	606,00	600,00	
Diferență suprafață		1456,0	62,0	56,0
cuantumul ajustare (€/mp)		11,6	0,5	0,4
cuantumul ajustare (%)		6%	0%	0%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE				
regulată/ d- 17,16 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 ml	regulată/ dd	regulată/ dd
cuantumul ajustare (%)		-5,00%	0,00%	-5,00%
cuantumul ajustare (€/mp)		-10	0	-9
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
		0,8%	0%	-5%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
		1,64	0,47	-8,59
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		150,55	152,47	144,28
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	150,50	152,50	144,30
Ajustare totală brută absolută (€)		81,1 €	42,8 €	36,4 €
Ajustare totală procentuala absolută (%)		43,03%	23,07%	20,22%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	144 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	78.336 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	410.199 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Sud, zona str. IC Bratianu – str Faleza	2.000	419.00	210	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-constructie-demolabila-419000euro-IDFJvQ	aprilie 2026
2	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 86	606	125.000	206,3	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910	iulie 2025
3	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	aprilie 2026
4	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcm	aprilie 2026
5	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	55.000	164,18	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	aprilie 2026
6	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
7	ES – str Transilvaniei (la 270 m de mare)	380	70.000	184	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/q759h34e4h7i703621ig63dfd31q0efd.html	mai 2025
8	Eforie Sud, str. Munteniei	600	157000	261,67	https://www.olx.ro/d/oferta/eforie-sud-vand-teren-intravilan-eforie-sud-100m-de-mare-IDfojw6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7	mai 2025

Comparabila 1

<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

Eforie, Constanta



Euro Land

Euro Land

0744188877

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 în folosință în suprafață de 2000mp situat pe colț, cu o construcție demolabilă în suprafață de 1000mp cu drum de acces direct din faleză și o stradă alăturată.

Imobilul se află în centrul stațiunii în Zona Turistică

Pret 419000euro+2% comision agentie

ID: 9946464

 **Raportează**

Comparabila 2

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

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

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

125.000 €

206,27 €/mp

Rata de la 7.824 RO€/lună [Simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Florin Brașoveanu

Real Estate Agent

Topis Top Estate



0720784738

Apelază 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](#)



Tip teren:

606 mp

Tip:

Construcții

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.

Comparabila 3

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



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

119 900 € 200 €/m²

Eforie, Constanța



Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

0744188877

Teren de vânzare

600m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	600 m ²
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltat <input checked="" type="checkbox"/> pavat
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

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

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

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

Zona ultracentrala.

Pret 119900euro+2% comision agentie

Mai puțin 

ID: 9015043

 **Raportează**

Alte oferte:

4.

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



Teren Eforie Sud 600mp la 100m de faleza

120 000 € 200 €/m²

Eforie, Constanta



OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	<input checked="" type="checkbox"/> lac <input checked="" type="checkbox"/> mare
Medii:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

Pret 120.000 euro plus TVA

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin

ID: 596612

Raportează

5.

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

EFORIE SUD

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

55.000 €

104,12 €/mp

Rate de la 1.248 RON/lună [Simulează credit](#)



marius
Agent
Donan Imobiliare

0723034848
0723034848

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportază eroare](#)

Sup. teren: 335 mp Tip: **Constructii**

Descriere teren

teren intravilan între vile la 50 m de soseaua Mangaliei lângă Kosovari, 335 mp deschidere 10 m, canalizare apă curent și gaze în fața porții,

Detalii teren

ID anunț: X9010301T [199695204](#)

Actualizat în: 25 Martie 2026

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **10 m**

Nr. fronturi stradale: **1**

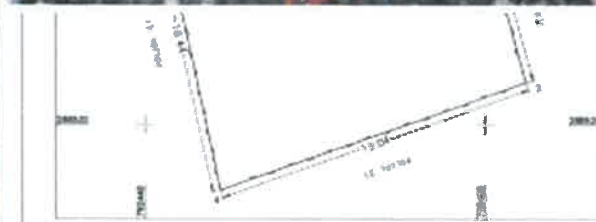
Utilități

Comision

2%

6.

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



Teren Eforie Sud 300mp la 200m de faleza

88 000 € 293 €/m²

Eforie, Constanta



OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	300 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
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 coit 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**

7.

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

Teren Eforie Sud 100m de mare

70 000 EUR

Constanța, Eforie Sud
Vizualizare

Valoarea din 5/26/2025 9:31:20 AM



Telefon validat



Van

Vezi toate anunțurile

0723304800

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

▶ [Vezi detaliile pe romimo.ro](#)

👁️ [Vizualizări: 696](#)

🚩 [Raportează](#)

8.

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



PRIVAT ⓘ



Catelin
Pe OLX din februarie 2019
Activ pe 12 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 072 451 6858

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Eforie Sud,
Constanța

la 19km de oraș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 13 mai 2025



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

157 000 € Prețul e negociabil

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Liber de sarcini.

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

Fara obligativitate de a construi la calcan.

Gard din beton pe 3 laturi.

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

ID: 227439876

Vizualizări: 3771

🚩 Raportează

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. 61 din 26.03.2026**

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 32, în suprafață de 544 mp

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 Consiliul Local al orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- cererea 35500/11.12.2025 depusă de Sofronescu Neli-Magdalena
- contract de concesiune nr. 75/08.02.1999 pentru teren în suprafața de 600 mp – titular Popescu Florin;
- act adițional nr. 1/02.12.1999 la contractul de concesiune nr. 75/08.02.1999 – titular Popescu Florin;
- act adițional nr. 2/13.06.2013 la contractul de concesiune nr. 75/08.02.1999 pentru teren în suprafața de 544 mp – titular Efta Alexandru;
- autorizație de construire nr. 53/08.02.2000 – titular Popescu Florin;
- autorizație de construire nr. 129/09.04.2002 – titular Zebranek Daciana;
- proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8020/31.05.2002 – titular Zebranek Daciana;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanța în dosarul 160265 din 15.11.2019 pentru imobilul teren cu I.E. 105381 în suprafața de 544 mp;
- contract de vânzare cumparare autentificat cu nr. 3474/15.11.2019 la SPN-BNPA Iosif Mariana și Patrascu Ioan Gabriel;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanța în dosarul 160265 din 15.11.2019 pentru imobilul teren cu I.E. 105381 în suprafața de 544 mp din care rezultă ca este intabulat dreptul de concesiune în favoarea Sofronescu Neli-Magdalena și Sofronescu Catalin;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanța în dosarul 160265 din 15.11.2019 pentru imobilul construcție cu I.E. 105381-C1 din care rezultă ca este intabulat dreptul de proprietate în favoarea Sofronescu Neli-Magdalena și Sofronescu Catalin;
- numărul de inventar 461 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru teren în suprafața de 600 mp;
- terenul se află în zona de impozitare A - Eforie Sud

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

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748633, fax 0241733155, www.primarieeforie.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 32, în suprafață de 544 mp identificat cu I.E. 105381 către Sofronescu Neli-Magdalena (CNP 2770219131239) și Sofronescu Catalin (CNP 1760821131306)

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

Art. 3. Imobilul cu nr. de inventar 461 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 se va radia din inventarul imobilelor care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi pusă în aplicare de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

Al Monea



DOMNULE PRIMAR,

Al Negrea

Subsemnatul/ Subscrisa SOTRONESCU CATALIN

cu domiciliul /sediul în str. AMURGULEI nr 35 etaj 2 Apt 10

urmare primirii la data de 02.04.2026 a H.C.L. Eforie nr. 8772 din data de 26.03.2026, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / construcții) conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Data

Semnătura

06.04.2026

[Signature]

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE

*072291167.
0723490063.*

H. Manea
~~de Negrea~~
~~de Popescu~~
DOMNUL PRIMAR

JUDETUL CONSTANTA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 35 500
IEȘIRE
Zi 11 LUNA 12 An 2025

Subsemnat SOPRONESCU NELI - MADALENA, domiciliat
in: judetul CONSTANTA, orasul CONSTANTA, str. AMURBULUI,
nr. 35, bl. -, sc. -, et. 2, ap. 10, telefon 0722291167
reprezentant al _____ cu sediul in _____

solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 544 mp
situat in EFORIE SUD str. MIHAI VITEAZA, nr. 32, lot nr. 1075,
plan parcelar MOVILA TEHRAN pentru _____

- Acte anexate:
Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar
de coordonate in Stereo 70 intocmite pentru terenul solicitat - obligatoriu;
Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;
Act de identitate solicitant - obligatoriu.
- Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii.

- copii / acte identitate
proprietate

Data 11.12.2025

Semnatura [Signature]

Domnului Primar al Orasului Eforie

Plan de situatie

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral: 05381
Suprafata masurata a imobilului (mp): 544 mp
Adresa imobilului: Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazul Nr. 32
Cartea funciara nr.: 105381
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) - EFORIE



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
	Cc	544 mp	
Total		544 mp	Limitele imobilului sunt materializate de garduri

B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C1	CI	122 mp	
Total		122 mp	Locuinta (P+1E) - Suprafata constructia destasurata S = 295 mp

Suprafata masurata a imobilului S = 544 mp

Locoinit: PFA Bordea Stefan
Semnatura si stampila
Data: 25.01.2021

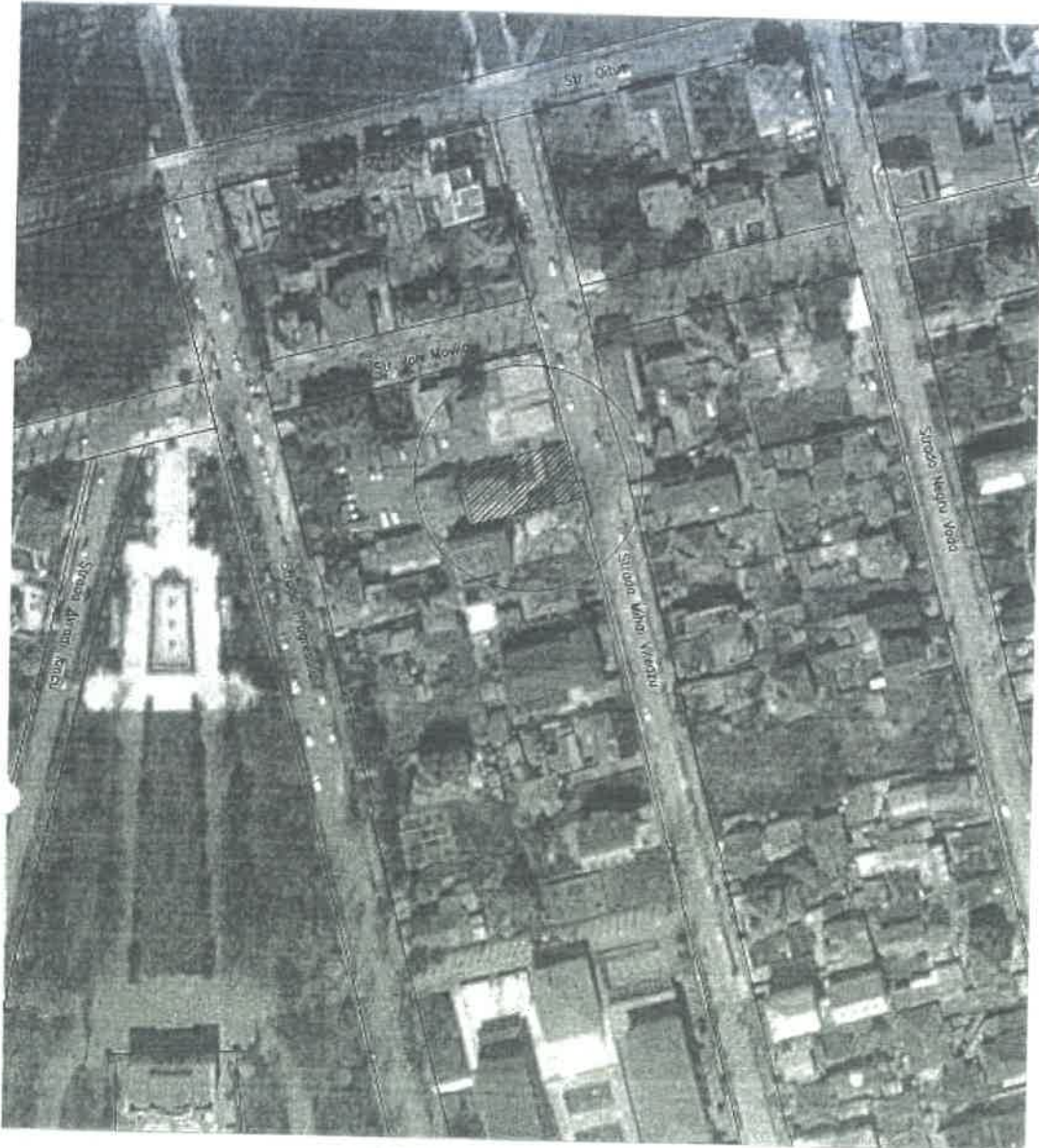


Sistem de proiectie Stereografic

No Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides (1,2+)
	X [m]	Y [m]	
1	287455.478	792673.152	17.156
2	287468.892	792671.724	32.543
3	287460.319	792646.331	16.325
4	287476.685	792642.097	32.430

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara: 1:2000

Adresa imobil: Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu Nr. 32
UAT: Eforie - Jud. Constanta



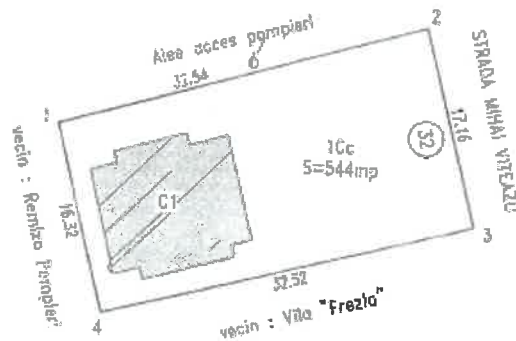
Intocmit: PFA Bordea Stefan
Data: 25.01.2021



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Suprafata masurata	Adresa imobilului
544mp	Loc. Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 32
LAJ	EFORIE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Valoarea de impozitare (RON)	Mentiiuni
	Cc	544		
TOTAL		544		Impreimuit cu gard piatra, metalic 2-3

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

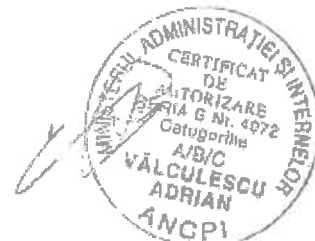
Cod constructie	Suprafata constructiilor la sol (mp)	Valoarea de impozitare (RON)	Mentiiuni
C1	122		Locuinta Dperial+P-1E cu 10 camere si dependinta. Realizata in anul 2002 din BCA. Nu are lifa. Nu are certificat de performanta energetica.
TOTAL	122		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO 70

Pct.	Lim.	N.rii
1	792642.097	287475.985
2	792673.256	287488.459
3	792677.701	287468.886
4	792646.331	287460.319

Supr. totala masurata 544mp



Executant, fng. VALCULESCU ADRIAN

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000

Adresa imobil : Loc. Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 32



Intocmit: Ing. VALCULESCU ADRIAN

FISA IMOBILULUI

Adresa imobilului : Loc. Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 32

Nr. cadastral : 105.388

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ							
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Identificator nr. cadastral nr. registr. nr. dispunere	Suprafața teren (mp)	Intervala/ Extravilan (E)	Categorie folosință	Intervala/ Extravilan (E)	Categorie folosință	Tip intervenție/săle meșerie	Categorie folosință	Suprafața măsurată (mp)
A. TEREN											
PRIMĂRIA EFORIE (concedent)		-Contract cumpărare nr. 75/08.02.1999		544	Intravilan	Cc	Teren intravilan	Cc	Teren intravilan	Cc	544
LIFTA ALEXANDRU (concesionar)		-Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 35/15.02.2007 -Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 64/26.04.2013 -Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 65/26.04.2013 -Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 164/30.11.2007 /BNP - Criștina Paun și Elena Laura Stefan -Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 345/29.12.2004 (BNP - Veronica Petrescu) -Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1116/03.06.2009 (BNP - Veronica Petrescu)	str. Mihai Viteazu, nr. 32	544	Intravilan	Cc	Teren intravilan	Cc	Teren intravilan	Cc	544
R. CONSTRUCȚIE											
SITUAȚIA DIN ACTE											
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Suprafața teren (mp)	Descrierea construcției	Destinație construcție	Suprafața măsurată (mp)					
EFTA ALEXANDRU		-Autorizație construcție nr. 53/08.02.2000 -Proces-verbal de construire a școlii încheiată nr. 17234/12.11.2001 -Autorizație construcție nr. 129/09.04.2002 -Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8020/31.05.2002		Locuința din cadrul parcului parter și un etaj	CI	122					
SITUAȚIA ACTUALĂ											
						Destinație construcție	Suprafața măsurată (mp)				
						CI	122				

Inspector,

Confirm introducerea mobilului în baza de date integrată și arhivarea numerului cadastral

INSPECTOR DE CONSTRUCȚII PUBLICE ÎN CALITATE DE CONSILIER
Nume și Prenume: **STOIAN ROBELA**
Funcția: **CONSILIER GR. I A**

Data: 07.04.2015 / 19 APR. 2015



Ing. Valculescu Adrian
Confirm executarea măsurărilor la teren, încheierea planurilor de cadastru și arhivarea numerului cadastral



DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

EFTA ALEXANDRU, căsătorit, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud (Orș. Eforie), str. Mihai Viteazu nr. 57, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KT, nr. 613153/02.02.2007 eliberată de SPCLP Eforie, cod numeric personal 1430808131239, în calitate de vânzător, pe de o parte, denumită în continuare **VÂNZĂTOR**,

și
SOFRONESCU CĂTĂLIN, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Amurgului nr. 35, et. 2, ap. 10, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KZ, nr. 460932/21.09.2017 eliberată de SPCLP Constanța, cod numeric personal 1760821131306 și **SOFRONESCU NELI - MAGDALENA**, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Amurgului nr. 35, et. 2, ap. 10, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KZ, nr. 460934/21.09.2017 eliberată de SPCLP Constanța, cod numeric personal 2770219131239, soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității de bunuri în calitate de cumpărători, pe de altă parte, denumit în continuare **CUMPĂRĂTOR**,

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

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnatul **EFTA ALEXANDRU**, căsătorit, vând soților **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI - MAGDALENA**, întregul drept de proprietate asupra Imobilului reprezentând Construcția C1 - Dparțial+P+1E situată în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 32, jud. Constanța, cu suprafața construită la sol de 122 mp. și suprafața desfășurată de 295 mp., descrisă astfel:

DEMISOL PARȚIAL - cu suprafața totală și utilă de 31,96 mp., formată din spațiu tehnic;

PARTER - cu suprafața totală și utilă de 89,86 mp., formată din hol, casa scării, 5 (cinci) camere și 5 (cinci) băi și

ETAJ 1 - cu suprafața totală de 86,93 mp. și suprafața utilă de 82,25 mp., formată din hol, 5 (cinci) camere, 5 (cinci) băi și balcon.

Construcția C1 este identificată cu nr. cadastral 105381-C1 și intabulată în Cartea Funciară nr. 105381-C1 a localității Eforie.

Construcția C1 se află pe un teren în suprafață de 544 mp. - proprietatea Orașului Eforie, ce are ca vecini: la N - alee acces pompieri, la S - vila Frezia, la E - str. Mihai Viteazu și la V - Remiza pompieri, teren aflat în concesiune, conform Contractului de concesiune nr. 75/08.02.1999, adiționat cu Actul Adițional nr. 2/13.06.2013 încheiat cu Primăria orașului Eforie.

Terenul în suprafață de 544 mp. este identificat cu nr. cadastral 105381 și intabulat în Cartea Funciară nr. 105381 a localității Eforie.

Odată cu înstrăinarea construcției C1 descrisă mai sus, se transmite cumpărătorilor **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI - MAGDALENA**, soți și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 544 mp.

II. MOD DE DOBÂNDIRE

Subsemnatul **EFTA ALEXANDRU**, căsătorit, declar că am dobândit construcția ca bun propriu anterior căsătoriei, prin cumpărare în baza Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1116/03.06.2009 la Biroul Notarului Public Veronica Petrescu, din Constanța, de la Stelănescu Lucica, care la rândul său dobândise proprietatea prin cumpărare de la soții Zebranek Janes - David și Zebranek Daciana, în baza Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 13459/29.12.2004 la Biroul Notarului Public Veronica Petrescu, din Constanța. Aceștia la rândul lor dobândiseră proprietatea în baza Autorizației de construire nr. 129/09.04.2002 eliberată de Primăria Eforie, a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8020/31.05.2002 încheiat cu Primăria Eforie și a Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1643/30.11.2001 la Biroul Notarial Asociați Grigore Păun și Elena Laura Ștefan, din Constanța, de la soții Popescu Florin și Popescu Mariana, care la rândul lor dobândiseră proprietatea în baza Autorizației de construire nr. 53/2000 eliberată de Primăria Eforie, a Procesului verbal de constatare a stadiului lucrărilor nr. 17234/2001 încheiat cu Primăria Eforie. Terenul se află în concesiune în baza Contractului de concesiune nr. 75/08.02.1999, adiționat cu Actul Adițional nr. 2/13.06.2013 încheiat cu Primăria orașului Eforie.

III. GARANȚILE ȘI DECLARAȚIILE VÂNZĂTOAREI

Potrivit art. 1672 Cod Civil, vânzătorul **EFTA ALEXANDRU**, căsătorit, are obligația:

- Să transmită proprietatea construcției;
- Să predea construcția;
- Să garanteze pe cumpărători contra evicțiunii și viciilor construcției.

Subsemnatul **EFTA ALEXANDRU**, căsătorit, declar și garantez că îi voi despăgubi și garanta pe cumpărători pentru orice formă de evicțiune, totală sau parțială, conform art. 1695, 1696 și art. 1699 Cod Civil.

Subsemnatul **EFTA ALEXANDRU**, căsătorit, declar și garantez pe cumpărători contra oricărui vicii ascunse, conform art. 1707, 1708, 1709 și 1710 Cod Civil.

Subsemnatul **EFTA ALEXANDRU**, căsătorit, declar următoarele:

a) nu am vândut, donat sau înstrăinat în vreo altă formă, anterior, construcția de mai sus, aflându-se în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea de la data dobândirii și până în prezent, nu am mai promis vânzarea acesteia prin promisiune de vânzare-cumpărare altor persoane sau schimbul acestei construcții;

b) asupra acestei construcții nu există nici un litigiu cu privire la dreptul de proprietate, sau de altă natură, nu este sechestrată și nici urmărită, nu există cereri, notificări, somații sau alte asemenea proceduri inițiate în baza Legii nr. 10/2001;

c) construcția nu face obiectul nici unor contracte de închiriere, de comodat sau alte contracte similare și nici a terță parte nu are nici un drept de preemțiune asupra acesteia sau a vreunei părți din aceasta.

d) construcția nu a fost niciodată folosită cu titlu de contribuție la capitalul social al nici unei societăți comerciale;

f) pentru construcția ce face obiectul prezentului contract nu este încheiată Asigurarea obligatorie a locuințelor.

De asemenea subsemnatul vânzător, declar și garantez faptul că nu sunt implicat și nu am cunoștință de nici un conflict cu vreun terț referitor la drepturile mele în tot sau în parte asupra construcției.

Subsemnatul EFTA ALEXANDRU, căsătorit, declar că situația construcției prezentată azi data autentificării, este cea rezultată din *extrasul de Carte Funciară nr. 159098/14.11.2019* emis de O.C.P.I. - B.C.P.I. Constanța, vânzătorul neefectuând nici un alt act de dispoziție sau grevare cu privire la aceasta.

Subsemnatul EFTA ALEXANDRU, căsătorit, declar și garantez pe CUMPĂRĂTORI că dispozițiile și taxele imobiliului ce face obiectul prezentului contract sunt achitate la zi, așa cum rezultă din *certificatul de atestare fiscală nr. 29892/14.11.2019* emis de SPIT Eforie.

PREȚUL, MODALITATEA DE PLATĂ A PREȚULUI

Prețul total și definitiv al IMOBILULUI, stabilit de părți, este de 102.000 EURO (unasută doimileuro), preț ce s-a achitat de către CUMPĂRĂTORI, astăzi data semnării prezentului act, prin virament bancar în contul nr. RO8124101404201716605XX deschis la Banca Transilvania S.A., pe numele vânzătorului EFTA ALEXANDRU, căsătorit.

Această declarație a VÂNZĂTORULUI, constituie chitanță descărcătoare de încasare integrală a prețului vânzării.

Ordinul de plată semnat de către CUMPĂRĂTORI și confirmat de banca plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară. CUMPĂRĂTORII au 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.

Nai părțile, declarăm că prețul astfel convenit este sincer (real) și serios și că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 din Codul civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art.1665 din Codul Civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.

V. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII, A POSESIEI ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisivitatea proprietății are loc azi, data autentificării prezentului contract de vânzare cumpărare fără nici o formalitate potrivit art. 1674 Cod Civil.

Predarea construcției se face prin punerea acesteia la dispoziția cumpărătorilor potrivit art. 1687 și 1690 Cod Civil.

Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care subscrie vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnații SOFRONESCU CĂTĂLIN și SOFRONESCU NELI - MAGDALENA, soți, declarăm că nu am încheiat nici o convenție matrimonială, imobilul ce face obiectul prezentului contract dobândindu-se sub regimul comunității de bunuri, potrivit art.313, alin.3 Cod Civil.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORILOR

Subsemnații SOFRONESCU CĂTĂLIN și SOFRONESCU NELI - MAGDALENA, soți, au cumpărat de la vânzătorul EFTA ALEXANDRU, căsătorit, întregul drept de proprietate asupra imobilului reprezentând Construcția CI - Dparțial+P+IE situată în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr. 32, jud. Constanța, cu suprafața construită la sol de 122 mp. și suprafața desfășurată de 295 mp., descrisă astfel:

DEMISOL PARȚIAL - cu suprafața totală și utilă de 31,96 mp., formată din spațiu tehnic;

PARTER - cu suprafața totală și utilă de 89,86 mp., formată din hol, casa scării, 5 (cinci) camere și 5 (cinci) băi și



ETAJ 1 cu suprafața totală de 86,93 mp. și suprafața utilă de 82,25 mp., formată din hol, 5 (cinci) camere, 5 (cinci) băi și balcon.

Construcția C1 este identificată cu nr. cadastral 105381-C1 și intabulată în Cartea Funciară nr. 105381-C1 a localității Eforie.

Construcția C1 se află pe un teren în suprafață de 544 mp. - proprietatea Orașului Eforie, care ca vecini: la N - alea acces pompieri, la S - vila Frezia, la E - str. Mihai Viteazu și la V - Fehiza pompieri, teren aflat în concesiune, conform Contractului de concesiune nr. 75/04.12.1999, adiționat cu Actul Adițional nr. 2/13.06.2013 încheiat cu Primăria orașului Eforie.

Terenul în suprafață de 544 mp. este identificat cu nr. cadastral 105381 și intabulat în Cartea Funciară nr. 105381 a localității Eforie.

*Odată cu înstrăinarea construcției C1 descrisă mai sus, se transmite cumpărătorilor **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI** - **MAGDALENA**, soți și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 544 mp.*

*Subsemnații **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI** - **MAGDALENA**, soți, declarăm că am cumpărat construcția descrisă în cuprinsul prezentului contract, la prețul convenit mai sus, plătit în modalitatea arătată mai sus.*

*Subsemnații **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI** - **MAGDALENA**, soți, ne declarăm întru-totul de acord cu conținutul prezentului înscris.*

*Potrivit art.1719 Cod Civil cumpărătorii **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI** - **MAGDALENA**, soți, au următoarele obligații:*

- Să preia construcția;
- Să plătească prețul vânzării.

*Subsemnații **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI** - **MAGDALENA**, soți, cunoaștem situația juridică și de fapt a construcției ca fiind cea descrisă mai sus și înțelegem să dobândim în aceste condiții fără ca vânzătoarea să fie exonerată de răspundere pentru evicțiunea prevăzută de art.1695 respectiv 1699 Cod Civil.*

*Subsemnații **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI** - **MAGDALENA**, soți, declarăm că ne-au fost puse la dispoziție spre verificare titlul de proprietate pentru construcția obiect al acestui înscris, precum și toate celelalte documente din care rezultă faptul că aceasta construcție nu este scoasă din circuitul civil, nu este grevată de sechestr sau procese.*

*Subsemnații **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI** - **MAGDALENA**, soți, ne obligăm ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să întreprindem demersurile legale de înscriere a proprietății pe rol fiscal.*

VII. DISPOZIȚII COMUNE

Noi părțile contractante declarăm expres că prezentul contract reprezintă voința noastră liberă și clar exprimată, prezentul contract urmând a se completa cu dispozițiile legale în vigoare.

*Subsemnații **SOFRONESCU CĂTĂLIN** și **SOFRONESCU NELI** - **MAGDALENA**, soți, declarăm că am fost informați de către notarul public de dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunoaștem obligația proprietarului de a pune la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică al clădirii și am luat cunoștință de conținutul certificatului de performanță energetică al clădirii seria SS-02368 nr. 1188/13.11.2019 emis de auditor energetic Scăneș Cristina - Carmen.*

VIII. PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Subsemnatul vânzător, declar că sunt de acord cu înscrierea, în Cartea Funciară a dreptului de proprietate, pe numele cumpărătorilor din prezentul act.

În temeiul art.888 Cod Civil și a Legii nr. 7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilului obiect al prezentului contract în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Notarul Public Vânzător urmând să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară, astfel:

- Înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției în cartea Funciară nr. 105381-CI a localității Eforie - pe numele dobânditorilor **SOFRONESCU CĂTĂLIN și SOFRONESCU NELI - MAGDALENA**, soți;
- Înscrierea dreptului de concesiune asupra suprafeței de 544 mp. în Cartea Funciară nr. 105381 - pe numele dobânditorilor **SOFRONESCU CĂTĂLIN și SOFRONESCU NELI - MAGDALENA**, soți.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal se calculează potrivit OUG nr. 3/06.01.2017 pentru modificare și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și se achită de către **VÂNZĂTORI**.

Onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesura și autentificarea prezentului înscris precum și taxa de înscriere în cartea funciară a prezentului act sunt suportate de **CUMPĂRĂTORI** și au fost calculate având în vedere prețul de **102.000 EURO**, echivalentul a **486.223,80 LEI**, calculat la cursul oficial BNR de 4.7669 lei / 1 euro, de astăzi data semnării prezentului act.

Noi, părțile contractante am luat la cunoștință de prevederile art.111 Codul Fiscal, Legea nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale și Legea nr.656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Prezentul contract de vânzare-cumpărare se perfecțuează în baza următoarelor acte: certificatul de atestare fiscală nr. 29892/14.11.2019 emis de SPIT Constanța; extrasul de Carte Funciară nr. 159098/14.11.2019 emis de OCPI - BCPI Constanța; Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1116/03.06.2009 la Biroul Notarului Public Veronica Petrescu, din Constanța, Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 3459/29.12.2004 la Biroul Notarului Public Veronica Petrescu, din Constanța, Autorizația de construire nr. 129/09.04.2002 eliberată de Primăria Eforie, Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8020/31.05.2002 încheiat cu Primăria Eforie, Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2013/30.11.2001 la Biroul Notarial Asociați Grigore Păun și Elena Laura Ștefan, din Constanța, Autorizația de construire nr. 53/2000 eliberată de Primăria Eforie, Procesul verbal de constatare a stadiului lucrărilor nr. 17234/2001 încheiat cu Primăria Eforie, Contractul de concesiune nr. 78/02.12.1999, Actul Adițional nr. 2/13.06.2013 încheiat cu Primăria orașului Eforie, certificatul de performanță energetică al clădirii seria UJ SS 02368 nr. 1188/13.11.2019 emis de auditor energetic Scântee Cristina - Carmen.

Odată cu înstrăinarea construcției, vânzătorul a înmănat **CUMPĂRĂTORILOR** și actele originale ale acesteia.

Noi părțile contractante declarăm că am citit conținutul prezentului act, am înțeles conținutul acestuia și cele cuprinse în act exprimă voința noastră, suntem de acord cu conținutul său și ne exprimăm consimțământul pentru încheierea acestuia în mod liber, scris și în cunoștință de cauză, consimțământul nefiind ne viciat.

Noi părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și suntem de acord ca datele noastre personale să poată fi folosite pentru autentificarea acestui contract, și pentru toate operațiunile ce decurg din actul juridic încheiat.

Tehnorodactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 2 (două) pentru Cartea Funciară, unul pentru vânzător și două pentru cumpărători.

VÂNZĂTOR
EFTA ALEXANDRU
Semnătură indescifrabilă

CUMPĂRĂTORI
SOFRONESCU CĂTĂLIN
Semnătură indescifrabilă

SOFRONESCU NELI - MAGDALENA
Semnătură indescifrabilă

Birou Notari Publici Iosif si Patrascu



**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARIILOR PUBLICI ASOCIAȚII
IOSIF MARIANA și PĂTRAȘCU IOAN GABRIEL
CONSTANȚA, Str. Traian nr. 39 parter
Licența de funcționare nr. 191/2257/28.05.2015**

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3474
ANUL 2019 LUNA NOIEMBRIE ZIUA 15**

În fața mea, **MARIANA IOSIF**, notar public cu sediul în Constanța Str. Traian nr. 39, parter, s-au prezentat:

1. **EFTA ALEXANDRU**, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud (Orș. Eforie), str. Mihai Viteazu nr. 57, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KI, nr. 613153/02.02.2007 eliberată de SPCL EP Eforie, cod numeric personal 1430808131239,.....
 2. **SOFRONESCU CĂTĂLIN**, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Amurgului nr. 35, et. 2, ap. 10, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KZ, nr. 460932/21.09.2017 eliberată de SPCL EP Constanța, cod numeric personal 1760821131306 și.....
 3. **SOFRONESCU NELI - MAGDALENA**, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Amurgului nr. 35, et. 2, ap. 10, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KZ, nr. 460934/21.09.2017 eliberată de SPCL EP Constanța, cod numeric personal 2770219131239,.....
- care după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar și a anexă.....

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și activității notariale nr. 16/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 1087 lei achitată prin bon fiscal, cu titlu de impozit pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate.....

S-a perceput suma de 805 lei, prin bonurile fiscale nr. 0011,0013/2019, reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciara.....

S-a perceput onorariul în sumă de 5165,79 lei, achitată cu bon fiscal nr. 0012/2019, unde suma de 824,79 lei, reprezintă TVA.....

**NOTAR PUBLIC,
MARIANA IOSIF
Op.d. 1574
SS**

Prezentul duplicat s-a înscris în 6 exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul



Red.M.C.T



100074584109

Incheiere Nr. 160265 / 15-11-2019



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

Dosarul nr. 160265 / 15-11-2019

INCHEIERE Nr. 160265

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent: FLORENTINA DODE

Asupra cereri introduse de SOFRONESCU CĂTĂLIN domiciliat în Loc. Constanta, Str Arcului, Nr. 12, Bl. A8, Sc. A, Et. 3, Ap. 40, Jud. Constanta privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
-Act Notarial nr.3474/15-11-2019 emis de Iosif Mariana;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 805 lei, cu documentul de plată:

-Bon fiscal nr.11/15-11-2019 în suma de 730, Bon fiscal nr.13/15-11-2019 în suma de 75 pentru serviciul având codul 232, 241

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 105381-C1, înscris în cartea funciara 105381-C1 UAT Eforie având proprietarii: EFTA ALEXANDRU în cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 105381, înscris în cartea funciara 105381 UAT Eforie având proprietarii: ORAS EFORIE în cota de 1/1 de sub B.1;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea SOFRONESCU CĂTĂLIN, SOFRONESCU NELI-MAGDALENA, sub B.2 din cartea funciara 105381-C1 UAT Eforie;
- se întabulează dreptul de CONCESIUNE asupra A.1 în favoarea SOFRONESCU NELI-MAGDALENA, SOFRONESCU CĂTĂLIN, sub C.2 din cartea funciara 105381 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

EFTA ALEXANDRU
EFTA ALEXANDRU
SOFRONESCU NELI-MAGDALENA
SOFRONESCU CĂTĂLIN
IOSIF MARIANA

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

Data soluționării,

25-11-2019

Registrator,

VIOREL OLTEANU

(parafe și semnătura)

Asistent Registrator,

FLORENTINA DODE

(parafe și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 61 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OG Nr. 709/2014.

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

AN/P
ANUL PUBLICITĂȚII IMOBILIARE

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105381 Eforie

Nr. carte	160265
Zile	15
Luna	11
Anul	2019
Cod verificare	
10026504139	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Miha Viteazu, Nr. 32, Jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	105381	544	Construcția C1 înscrisă în CF 105381-C1;

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37452 / 21/04/2015 Act Administrativ nr. 16495, din 08/07/2011 emis de Primaria Eforie (act administrativ nr. 12694/26-06-2013 emis de Primaria Eforie; act administrativ nr. 35/15-02-2007 emis de Consiliul Local Eforie; act administrativ nr. 16496/08-07-2011 emis de Primaria Eforie; act administrativ nr. 12694/26-06-2013 emis de Primaria Eforie; act administrativ nr. 64/26-04-2013 emis de Consiliul Local Eforie; act administrativ nr. 65/26-04-2013 emis de Consiliul Local Eforie; act administrativ nr. 75/08-02-1999 emis de Consiliul Local Eforie; act administrativ nr. 53/08-02-2000 emis de Primaria Eforie; act administrativ nr. 17234/12-11-2001 emis de Consiliul Local Eforie; act notarial nr. 1643/30-11-2001 emis de BNP Grigore Paun si Elena Laura Stefan; act administrativ nr. 129/09-04-2002 emis de Primaria Eforie; act administrativ nr. 8020/31-05-2002 emis de Primaria Eforie; act notarial nr. 3459/29-12-2004 emis de BNP Veronica Petrescu; act administrativ nr. 1116/03-06-2009 emis de BNP Veronica Petrescu; act administrativ nr. 64/26-04-2013 emis de Consiliul Local Eforie; act administrativ nr. 75/08-02-1999 emis de Consiliul Local Eforie; Act adițional nr.2 din data de 13.06.2013; act administrativ nr. 53/08-02-2000 emis de Primaria Eforie; act administrativ nr. 17234/12-11-2001 emis de Consiliul Local Eforie; act notarial nr. 1643/30-11-2001 emis de BNP Grigore Paun si Elena Laura Stefan; act administrativ nr. 129/09-04-2002 emis de Primaria Eforie; act administrativ nr. 8020/31-05-2002 emis de Primaria Eforie; act notarial nr. 3459/29-12-2004 emis de BNP Veronica Petrescu; act administrativ nr. 1116/03-06-2009 emis de BNP Veronica Petrescu;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, căuă actuală	A1
11 ORAS EFORIE	

C. Partea III, SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
160265 / 15/11/2019 Act Notarial nr. 3474, din 15/11/2019 emis de .csif Mariana;	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SOFRONESCU NELI-MAGDALENA	
2) SOFRONESCU CĂTĂLIN	

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

Pagina 1 din 1

Extras pentru informarea de la adresa epost-anechire

Tipul de cartea nr. 1.1

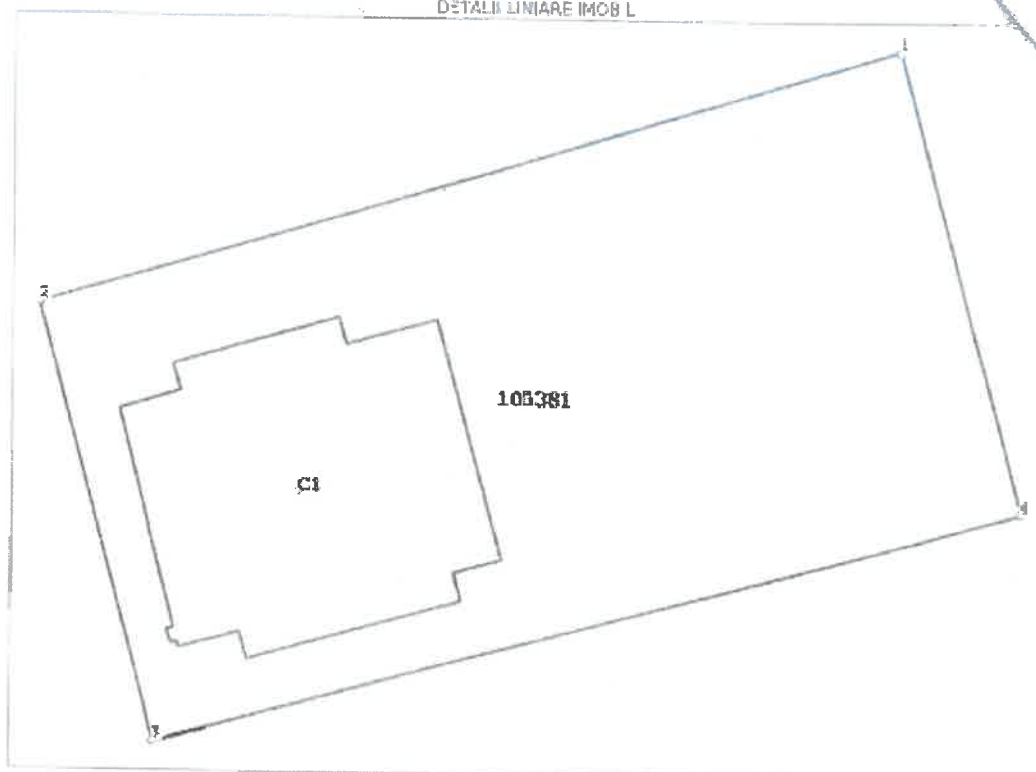
Carte Funciară Nr. 105381 Comuna
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105381	544	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOB L



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vizua	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	544				Împrejmuit cu gard piatră, metac. 2-3.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.43
2	3	16.325
3	4	32.543
4	1	17.166

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

Carte Funciară Nr. 105381 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Actul prezentului extras corespunde cu pușiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest
pentru extras de carte funciară este valabilă 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 805 RON, -Bon fiscal nr.11/15-11-2019 în suma de 730, Bon fiscal nr.13/15-11-2019 în
suma de 75, pentru servicii de publicitate (mobiliară cu poartă nr. 232, 241

Data soluționării,
25.11.2019
Data eliberării,
25.11.2019

Asistent Registrator,
FLORINȚA DODE

(cărora și semnătura)

Referenț

25.11.2019
25.11.2019

25.11.2019

Informații care conțin date cu caracter personal, prestată de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Fișele pot fi accesate online la adresa epar.anepl.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1

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

ANCPI
ANUL VI
NR. 15/11/2019

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105381-C1 Eforie

Nr. Cerere	160265
Ziua	15
Luna	11
Anul	2019

Cad. Funciară



100074330128

Construcții

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	105381-C1	Loc. Eforie Sud, Str. Miha. Viteazu, Nr. 32, Jud. Constanța	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol; 122 mp. Locuință; Dacria + P+1E cu 10 camere și dependințe. Realizată în anul 2002. Nu are lift. Nu are certificat de performanță energetică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
160265 / 15/11/2019 Act Notarial nr. 3474, din 15/11/2019 emis de Josif Manana; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOFRONESCU CĂTĂLIN 2) SOFRONESCU NELI-MAGDALENA	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

Carte Funciară Nr. 105381-C1 Comuna/Draș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt.	Numer	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	105381-C1	construcții de locuințe	122	Cu acte în CF proprii	S. construită la sol: 122 mp; Locuință parțial+P+1E cu 10 camere și decandinte. Realizată în anul 2002. Nu are lift. Nu are certificat de performanță energetică.

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 susținute de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 805 RON. -Bon fiscal nr.11/15-11-2019 în suma de 730, Bon fiscal nr.13/15-11-2019 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară / articol nr. 232, 241

Data soluționării,

25-11-2019

Data eliberării,

25-11-2019

Asistent Registrator,

FLORINTA DROE

(oprafa și semnătura)

Referent,

CHIRIAC C. (semnătura)

25 NOV 2019

NR 1496 / 17.02.1999

Pag.1

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 75

Incheiat in Eforie Sud la data de 08 februarie 1999

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, avind contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de concedent, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, si dl (dâna) PERESCU TILDIRIN avand statutul juridic de persoana fizica cu domiciliul in EFORIE SUD, str. PROGRESULUI, nr. 38A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, posesor al B.I.(C.I.) seria G.M., nr. 085724, eliberat de Politia DE EFORIE la data de 18.06.1983 având calitatea de concesionar, si numită în continuare partea a doua

In temeiul Legii nr.50/1991, republicată, Hotărârilor Consiliului Local nr.119 din 29.08.1997, nr. 154 din 15.12.1997, nr. 180 din 13.11.1998, nr. 118 din 31.05.1995 si in conformitate cu procesul verbal nr. 188 din 03.01.1999 incheiat la licitatie publica din ziua de 03 luna 01 anul 1999 a concesiunii pentru terenul situat in Eforie SUD s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie SUD, str. Mihail VITEAZU, lot nr. 1075 parcelarea TERENUL DE CONSTRUCȚII în suprafată de 582,7 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat, având următoarele vecinătăți:

- N - LOT NR. 1074
- S - LOT NR. 1076
- E - STR. MIHAIL VITEAZU
- V - STR. MIHAIL VITEAZU NR. 1075

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investitie DEZALTEJAREA în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicata si Hotărârea Consiliului Local nr. 119/29.08.1997, 154/15.12.1997

Pag 2

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata concesiunii este pe perioada existentei construcției, conform Legii nr. 50/1991 republicata si Hotărârii Consiliului Local nr. 10/25.06.1999, 15/15.12.1999 începînd cu data semnării contractului.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 463.125⁰⁰ lei/an, asa cum rezultă din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice de 950⁰⁰ lei/mp/an, inmu. cu suprafata terenului concesionat de 487,5 mp.

Art.5 Pretul concesiunii prevăzut la art.4 este de 38.032,8 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 12.177/1USA comunicat de B.N.R., la data incheierii contractului, in conformitate cu H.C.L.nr.26/30.03.1998 care stabileste baza de calcul a taxei de concesiune.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.6 Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti prin dispoziție de plată în contul părții înțai nr. 21220230 4617794 deschis la Trezoreria Eforie, in doua transe egale, pană la data de 30 martie, respectiv 30 septembrie a fiecarui an, calculate la cursul de schimb leu/dolar USA, comunicat de B.N.R., din ziua platii.

Art.7 Intârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislatiei în vigoare, plata efectuandu-se la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua platii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.8 Concesiunea poate înceta prin:

- 8.a - retragere;
- 8.b - renuntare;
- 8.c - rascumparare.

8.a. Incetarea concesiunii prin retragere

8.a.1 Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatata de organele de control autorizate.

Pag.3

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

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

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

8.b. Încetarea concesiunii prin renunțare

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

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

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

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

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

8.c. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

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

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

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

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

Pag. 4

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

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

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

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

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

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

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

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

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

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

Art.12 Partea a doua are următoarele obligații:

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

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

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

12.4. Să finalizeze executarea construcției în termen de trei ani de la data obținerii autorizației de construire conform H.C.L.nr. 173 din 06.01.2008.

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

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

Pag.5

VIII. LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

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

IX. DISPOZIȚII FINALE

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

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

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Eforie SUD, parcelarea MAJORA TEHNICĂ lot nr. 10755 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR

SECRETAR

Ing. Mihail Cosma

Jr. Gheorghe Boca

SEF SERV. B.F.C.,
Ec. Elena Duca

SEF SERV. U.A.T.D.C.T.I.,
Ing. Marius Nicu

Județul Constanța
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 1202
TESTE
Anul 9 Luna 12 Ziua 02

Act adițional nr. 1
la contractul de concesiune nr. 74 / 7.05.1996

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 26 / 1998 și în baza art. 16,
cap. 9 contractul de concesiune nr. 74 / 7.05.1996 încheiat între Consiliul
Local Eforie, reprezentat prin Primar ing. Mihail Cosma și

POPESCU FLORIN EFORIE SUD

str. Progresului nr. 30

posesor al poliției G.K. nr. 085429 eliberat de Poliția Eforie
la data de 18.08.1993

se modifică după cum urmează:

Articolul I:- Articolul 5 cap. 4 va avea următorul cuprins:

"Prețul concesiunii reprezintă 66.8265 USD/an, rezultat din raportarea cursului
leu/USD, comunicat de B.N.R. la data încheierii contractului, respectiv 2918
lei/USD.

Plata taxei de concesiune se va face la termenele prevăzute în contract, la cursul de
schimb leu/USD din ziua plății.

Întârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislației în vigoare,
majorările calculându-se în dolari la cursul leu/USD comunicat de B.N.R. din ziua
plății."

Articolul II: Alineatul 2 din art. 7 cap. 5 și art. 8 se abrogă.

Articolul III: Prezentul act adițional se completează cu prevederile contractului
de bază.

Încheiat în 3 (trei) exemplare, două exemplare pentru concedent și un exemplar
pentru concesionar.

CONCEDENT,

PRIMAR
Ing. Mihail Cosma

SEF SERV. U.A.T.C.D.C.T.I.
Ec. Eleșu Duca

CONCESIONAR,

SECRETAR
Ing. Gheorghe Botea

SEF SERV. U.A.T.C.D.C.T.I.
Ing. Marius Iuga



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 1782
IEȘIRE
Ziua 13 Luna 06 Anul 2013

ACT ADIȚIONAL NR. 2

La contractul de concesiune a terenului nr. 75 din 08.02.1999
Încheiat astăzi 13.06.2013

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 65 din 26.04.2013, se modifica următoarele articole din contractul de închiriere a terenului nr. 75 din 08.02.1999:

I. PARTILE CONTRACTANTE - va avea urmatorul conținut:

Între ORASUL EFORIE, persoana juridică de drept public conform dispozițiilor art. 21 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, având cod unic de înregistrare 4617794, reprezentată prin Primar Ion Ovidiu Brailoiu, având sediul în localitatea Eforie Sud, strada Progresului nr. 1, jud. Constanța, în calitate de CONCEDENT

și

EFTA ALEXANDRU având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul în județul Constanța Orașul Eforie localitatea Eforie Sud Constanța, str. Mihai Viteazu nr. 57, posesor a C.I. seria KT nr. 613153, emis de SPCLEP Eforie la data de 02.02.2007, CNP 1430808131239, având calitatea CONCESIONAR, și numita în continuare partea a doua.

În temeiul Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 15 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 119 din 29.08.1997, nr. 154 din 15.12.1997, nr. 180 din 13.11.1998, nr. 118 din 31.05.1995, Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1116 din 03.06.2009 B.N.P. Veronica Petrescu, procesul verbal de licitație publică din 09.01.1999, a concesiunii pentru terenul situat în Eforie Sud, H.C.L. nr. 65/26.04.2013 s-a încheiat prezentul contract de concesiune cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. va avea urmatorul conținut:

„Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, lot nr. 1075, parcelarea Movila-Techirghiol, în suprafața de 544mp, așa cum rezulta din planul de situație anexat”.

IV. PREȚUL CONCEȘIUNII

Art. 4. Se revoca.

Art. 5. va avea urmatorul conținut:

„Prețul concesiunii prevăzut este de 76,16 USD/an, calculat la cursul de schimb leu/dolar USA comunicat de B.N.R., la data încheierii contractului, în conformitate cu H.C.L. nr. 26/30.03.1998 care stabilește baza de calcul a taxei de



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA ORASULUI EFORIE**

concesiune, de 0,14USD/mp/an inmultita cu suprafata terenului concesionat de 544mp”.

Celelalte clauze contractuale nu se modifică.

Actul aditional nr. 2 la contractul de concesiune nr. 75 din 08.02.1999 privind terenul din Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, lot nr. 1075, Parcelarea Movila-Techirghiol, in suprafata de 544mp, s-a incheiat in 3 exemplare, unul pentru concesionar si doua pentru concedent.

**CONCEDENT,
Orasul Eforie**



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

**ŞEF BIROUL JURIDIC
BUCUREŞTEANU ALEXANDRU**

**DIRECTOR EXECUTIV D.E.
OPREA ALINA ELENA**

CONCESIONAR,

EFTA ALEXANDRU

Proiectul lucrărilor nr. 235/2000 a fost elaborat de
SC. BEL B.4.U. SRL cu sediul în județul CONSTANȚA
 municipiul CONSTANȚA sectorul 1
 cod postal 8700 str. B. VAL TOMIȘ nr. 93

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 24 LUNI ZILE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 1 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII ZILE

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

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Taxa pentru autorizație în valoare de 1.770.600 / 24 zile = 73.775 lei a fost plătită conform chitanței nr. 117 din 23.02. 20 00

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct prin poșta la data de 06.03. 20 00

Însoțită de 1 exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU 1 LUNI ZILE

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității _____ 20 ____

Achita taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____ 20 ____

Transmis solicitantului la data de _____ 20 ____ direct prin poșta

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăria data începerii lucrărilor autorizate prin înminteră cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin înminteră cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cere, pe toată durata execuției lucrărilor în vederea exercitării controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, encadramente de goluti, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monedat, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat organismul de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejerea domeniului public, precum și a mediului peșterii și a monumentelor generale și locale.
6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămasse în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

Proiectul lucrărilor nr. *) 235 / 2001 a fost elaborat de
S.C. POLI GRAF S.R.L. cu sediul în județul CONSTANȚA
 municipiul/orașul CONSTANȚA sectorul/satul _____
 comuna _____ nr. 93
 cod postal 80 0000

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

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

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

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



SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJARE
 TERITORIULUI,

Taxa pentru autorizație în valoare de 1.503.000 lei a fost achitată conform

chitanței nr. 1749 din 04.04. 20 01.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 29.04. 20 01.
 însoțită de _____ exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU _____ LUNI
~~ZILE~~

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
 TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA
 TERITORIULUI,

Data prelungiri valabilității _____ 20 _____

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____ 20 _____

Transmisă solicitantului la data de _____ 20 _____ direct
~~prin poșta~~

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

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

* Se completează numărul proiectului și data elaborării.
 S.C. Cuget Liber - Poligraf S.A. Constanța

INVESTITOR (PROPRIETAR)
POPEȘU FORIN

Adresa EFORIE SUD,
STR. MIHAI-VITEAZU
LOT 932

**PROCES VERBAL DE CONSTATARE
A STADIULUI LUCRĂRILOR**

Nr. 17284 din 12.11.2007

Privind lucrarea CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+IE
executată, în cadrul contractului de execuție nr. _____ din _____ încheiat
între investitor și _____ pentru lucrările de

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 53 din 08.02.2007 eliberată de Primăria orașului Eforie.
2. Durata totală de execuție a lucrărilor autorizate a fost de 24 luni.
3. Comisia de recepție formată din:

POPEȘU FORIN investitor (proprietar)
ARH. BEL MARIAN proiectant
POPEȘU FORIN constructor
STARE MARIUS reprezentant Primăria Eforie

4. Sistemul constructiv:

4.1. Clădiri

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Suprafața desfășurată (mp)	Cu instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire	Fără instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire
a	Cu pereți sau cadre din beton armat	/	/	/
b	Cu pereți din cărămidă arsă, piatră naturală sau alte materiale, fără cadre din beton armat	/	/	/
c	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vatăuci, palantă și alte materiale asemănătoare	/	/	/

4.2. Construcții anexe situate în afara corpului principal al clădirii:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Suprafața desfășurată (mp)	Cu instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire	Fără instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire
a	Cu pereți din cărămidă arsă, piatră naturală și din alte materiale asemănătoare	/	/	/
b	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, palantă, vatăuci etc.	/	/	/

4.3. Locuințe situate la subsol sau la mansardă:

Nr. crt.	Poziționare	Suprafața (mp)	Cu instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire	Fără instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire
a	subsol	/	/	/
b	mansardă	/	/	/

4.4. Spații cu altă destinație, situate în subsolul clădirilor:

Nr. crt.	Destinația	Suprafața (mp)	Cu instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire	Fără instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire
a	FUNDAȚIE	119,90		

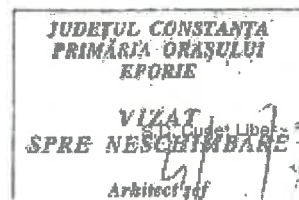
5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune ADMITE
RECEPȚIA LA STADIUL DE FUNDAȚIE (30%)

6. Comisia de recepție recomandă următoarele: CONTINUTURILE
LUCRĂRII DE CONSTRUCȚIE CONFORM AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE

7. Presentul proces-verbal conține 2 pagini și anexe numerotate, cu un total de 1
 file și a fost încheiat astăzi 20 01 la adresa imobilului
 în 3 exemplare.

COMISIA

Investitor (proprietar) POPESCU FLORIN
 Proiectant ARM. BELL MARIAN
 Constructor POPESCU FLORIN
 Reprezentant Primăria Eforie STĂTE MARIUS



Tipograf S.A. Constanța cd. 859

INVESTITOR (PROPRIETAR)

REGISTRUL

Adresa: *FLORIN*

**PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**

Nr. *0020* din *31.05.2002*

Privind lucrarea *CONSTRUCȚIE ÎNCĂLZIRE A.P.C.I.F. - continuare locuință* executată, în cadrul contractului de execuție nr. din încheiat între investitor și pentru lucrările de

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. *129* din *09.04.2002* eliberată de Primăria orașului Eforie.

2. Durata totală de execuție a lucrărilor autorizate a fost de *25* luni.

3. Comisia de recepție formată din:

REGISTRUL investitor (proprietar)
S.C. BELL proiectant
REGISTRUL constructor
PRIMĂRIA reprezentant Primăria Eforie

4. Sistemul constructiv:

4.1. Clădiri

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Suprafața desfășurată (mp)	Cu instalații de apă, canalizare, electrică, încălzire	Fără instalații de apă, canalizare, electrică, încălzire
a	Cu pereți sau cadre din beton armat	<i>1411,60</i>		
b	Cu pereți din cărămidă arsă, piatră naturală sau alte materiale fără cadre din beton armat	<i>238,38</i>		
c	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, valanțui, palanță și alte materiale asemănătoare			

4.2. Construcții anexe situate în afara corpului principal al clădirii:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Suprafața desfășurată (mp)	Cu instalații de apă, canalizare, electrică, încălzire	Fără instalații de apă, canalizare, electrică, încălzire
a	Cu pereți din cărămidă arsă, piatră naturală și din alte materiale asemănătoare			
b	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, palanță, valanțui etc.			

4.3. Locuințe situate la subsol sau la mansardă:

Nr. crt.	Poziționare	Suprafața (mp)	Cu instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire	Fără instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire
a	subsol			
b	mansardă			

4.4. Spații cu alta destinație, situate în subsolul clădirilor:

Nr. crt.	Destinația	Suprafața (mp)	Cu instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire	Fără instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire
a				

5. Comisia de recepție în urma constatărilor făcute, propune *la finalizarea recepției*
de studiu de construcție finalizate.

6. Comisia de recepție recomandă următoarele

7. Prezentul proces-verbal conține 2 pagini și anexe numerotate, cu un total de
 file și a fost încheiat astăzi 20, la adresa imobilului
 în 3 exemplare.

COMISIA

Investitor (proprietar) *ETPA & pct. EFORIE SUD* *DACIANA EFORIE*
 Proiectant *S.O. BELL. BTU FRL*
 Constructor *ETPA & pct. EFORIE SUD* *EFORIE*
 Reprezentant Primăria Eforie *ANTON MARDARE*

FTSA IMOBILITĂȚII

Nr. cadastral: 105.389

Adresa imobilului: Loc. Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 32

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ					
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Identificator nr. cadastral/ nr. scara/ nr. parcelă/ nr. de ordine	Suprafața din acte (mp)	Intravilan/ Extravilan (IL)	Categoriile foloarea	Intravilan/ Extravilan (EE) în împrejurimi/ în teren	Categoriile foloarea	Suprafața măsurată (mp)
A. TEREN									
PRIMARIA EFORIE (concedent)		-Contract concesiune nr. 75/08.02.1999	str. Mihai Viteazu, nr. 32	544	Intravilan	Ce	Teren intravilan împrejurimii	Ce	544
EFTA ALEXANDRU (concesionar)		-Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 35/15.02.2007 -Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 64/26.04.2013 -Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 63/26.04.2013 -Contract de vânzare-cumpărare autenticat ca nr. 1643/30.11.2001 (BNP - Criște Pașan și Elena Laura Ștefan) -Contract de vânzare-cumpărare autenticat ca nr. 3439/29.12.2004 (BNP - Veronica Petreșcu) -Contract de vânzare-cumpărare autenticat ca nr. 1116/03.06.2004 (BNP - Veronica Petreșcu)		544					544
B. CONSTRUCȚIE									
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Suprafața din acte (mp)	Descrierea construcției	Destinație(excl) construcție	Descrierea construcției măsurate (mp)			
EFTA ALEXANDRU		-Autorizație construire nr. 53/08.02.2000 -Proces-verbal de constatare a stărilor lucrărilor nr. 17234/12.11.2002 -Autorizație construire nr. 129/09.04.2002 -Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 802/31.05.2002		Locuința demisol, parter și un etaj	C1	Locuința Demisol+P+1E			122

Inspector:

Conținutul descrierii imobilului în țevă de acte integrată și ambrează numărului cadastral



Executivul,
Ing. Valcutescu Adrian

Conținutul descrierii imobilului în țevă de acte integrată și ambrează numărului cadastral

NUMELE DE CONSTRUCȚIE ȘI REABILITARE/ACELIȘIĂ CONSTRUCȚIA
Nume și Prenume: **STOIAN MARELA**
Funcția: **CONSILIERI GR I A**

Data: 27.04.2015 / 29 APR. 2015



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 9663 din 15.04.2026

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

In conformitate cu prevederile contractului nr. 86021/29.04.2025 cu act aditional
va solicitam sa intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul:
- H.C.I.L. nr. 50, 55, 57, 59, 60, 61, 73 din 2026.

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/2 ex.

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