

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de **239 mp** (238 mp din masuratori) situat in Eforie **Sud, str. Doctor Cantacuzino nr. 34A, in scris in cartea funciara nr. 107365**

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 **491 (26 mp), 3309 (213 mp)** din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL **386/23.12.2025** prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. **2313/28.01.2026** depusa de **Badea Mihai Virgil**
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. **11016** din **29.04.2026** ce stabileste valoarea de piata de **123** 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. **11016** din **29.04.2026** ce stabileste valoarea de piata de **123** euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie in suprafata de **239 mp** (238 mp din masuratori) situat in Eforie **Sud, str. Doctor Cantacuzino nr. 34A, in scris in cartea funciara nr. 107365.**

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 **239 mp** (238 mp din masuratori) situat in Eforie **Sud, str. Doctor Cantacuzino nr. 34A, in scris in cartea funciara nr. 107365** catre **Badea Mihai Virgil (CNP 1771016132808)** si **Badea Amalia Gabriela (CNP 2820318394479)**

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de **123** 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 **Badea Mihai Virgil si Badea Amalia Gabriela.**

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

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

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

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 239 mp (238 mp din masuratori) situat in Eforie Sud, str. Doctor Cantacuzino nr. 34A, inscris in cartea funciara nr. 107365

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 491 (26 mp), 3309 (213 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL 386/23.12.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. 2313/28.01.2026 depusa de Badea Mihai Virgil
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 11016 din 29.04.2026 ce stabileste valoarea de piata de 123 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 239 mp (238 mp din masuratori) situat in Eforie Sud, str. Doctor Cantacuzino nr. 34A, inscris in cartea funciara nr. 107365

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 239 mp (238 mp din masuratori) situat in Eforie Sud, str. Doctor Cantacuzino nr. 34A, inscris in cartea funciara nr. 107365

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 491 (26 mp), 3309 (213 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru acest teren;
- HCL 386/23.12.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- cererea nr. 2313/28.01.2026 depusa de Badea Mihai Virgil
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 11016 din 29.04.2026 ce stabileste valoarea de piata de 123 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

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. Doctor Cantacuzino nr 34A, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 107365, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 239 mp (238 mp din măsurători)**.

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, precum și caracteristicile imobilului analizat, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea prețelor imobiliare din zona analizată la data evaluării

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 239 mp (238 mp din măsurători)** situat în Loc Eforie Sud, Str. Doctor Cantacuzino nr 34A, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 107365 este

Valoare de piață		
Valoare unitară	123 Euro/m ²	627 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 23.04.2026 - 5,0951 Ron/Euro		
Valoarea nu include TVA		

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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA

nr. 386 din 23.12.2025

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Doctor Cantacuzino nr. 34A, în suprafața de 239 mp (238 mp din măsuratori)

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;
- Cererea nr. 27430/17.09.2025 depusa de Badea Mihai Virgil;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 516/24.08.2023 la BIN Diana Manea-Vechiu;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau cladiri) aflate în domeniul privat al Orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020 Anexa 1, nr. inventar 491 (26 mp – contract de concesiune nr. 71/24.08.1998), 3309 (213 mp);
- cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 107365 și construcție cu nr. cadastral 107365-C1 înscrise în CF nr. 107365 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Înaltei Curți de Casatie și Justiție nr. 3/2017;
- art.354, 355, 363 alin (1) și 364 alin (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în localitatea Eforie Sud, str. Doctor Cantacuzino nr. 34A, în suprafața de 239 mp (238 mp din măsuratori) identificată cu I.E. 107365 către Badea Mihai Virgil (CNP 1771016132808) și Badea Amalia Gabriela (CNP 2820318394479)

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 urmînd să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRAȘEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

Nr. 912 / 16.01.2026

CĂTRE


BADEA MIHAI-VIRGIL

mun. Bucureşti str. Oradea nr. 3 Sector 2

Alăturat prezentei, în temeiul prevederilor art. 199 alin. (1) și alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vă comunicăm, în copie certificată, H.C.L. nr. 386 adoptată de către Consiliul Local al oraşului Eforie în şedinţa ordinară din data de 23.12.2025.

În conformitate cu prevederile art. 364 alin. (2) din O.U.G.-57/2019 privind Codul Administrativ, în termen de 15 zile de la comunicarea prezentei, vă puteţi exprima opţiunea de cumpărare a terenului, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 363 din acelaşi act normativ.

SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE

Gabriel  PRIOTEASA

Oficiul poștal de prezentare

Data prezentării trimiterii poștale 21/01

Febru trimiterii:

Valoare lei Ramburs lei 300000

Greutate



L.S.

Stampila de zi a oficiului de distribuție e confirmări

Eforie Sud of



AR99825124243

Correspondența internă cu AR

A se înapoia la expeditor

PRIMĂRIA ORAS EFORIE

(nume și prenume denumire)

Str. PROGRESULUI Nr. 1

Bl. Et. Sc. Ap. Cod poștal 905360

Loc. EFORIE SUD Com. EFORIE Jud./Sector CONSTANTA

Se completează de expeditorul trimiterii

Destinatar trimitere:
BADEA MIHAI-VIRGIL
(nume și prenume, denumirea) Nr. 3

Str. ORADEA

Bl. Et. Sc. Ap. Cod poștal

Loc. BUCUREȘTI Com. Jud./Sector 2

Se completează de destinatarul trimiterii

Confirm primirea Data 26/01/20

Calitatea primitorului BADEA MIHAI VIRGIL

(semnătură destinatar)

(nume de născut, delegat, împuternicit)

Se completează de expeditorul trimiterii

L.S.

Stampila de zi a oficiului de distribuție e confirmări



Motivul nepredării (dacă este cazul):

Semnătura salariațului președinte

Adresă incorectă Destinatul necunoscut Destinatarul refuză primirea Destinatarul mutat Expirat termenul de păstrare Activ

www.posta.romania.ro

912 - Secuțan G.

acceptat 21/01/20



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107365 Eforie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Doctor Cantacuzino, Nr. 34A, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107365	Din acte: 239 Masurata: 238	Teren imprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 107365-C1; Limita imobilului este delimitata de gard de plasa intre pct. 1-2 3-4-5, 7-8-9 10-11;neimprejmuit intre pct. 5-6-7

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
85329 / 07/06/2021 Act Administrativ nr. HCL NR. 38, din 27/02/2020 emis de Orasul Eforie; Act Administrativ nr. Adresa nr. 16454, din 12/04/2021 emis de Orasul Eforie; Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 10850, din 14/05/2021 emis de Orasul Eforie; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal nr.19009, din 20/07/2021 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. Proces Verbal de Receptie nr. 8795, din 15/06/2001 emis de Oras Eforie; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 10849, din 14/05/2021 emis de Orasul Eforie; Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 19, din 02/11/2020 emis de BIN Diana Manea- Vechiu; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 71, din 24/08/1998 emis de CL Eforie; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 112, din 10/06/1999 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. Adresa nr.880, din 25/01/2020 emis de Orasul Eforie; Act Administrativ nr. Contract de vanzare-cumparare nr. 35, din 04/04/1997 emis de S.C. "ULTISERV '96" Eforie; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal nr. 12877, din 21/05/2021 emis de Oras Eforie; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal nr 9894, din 19/04/2021 emis de Oras Eforie;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE , domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

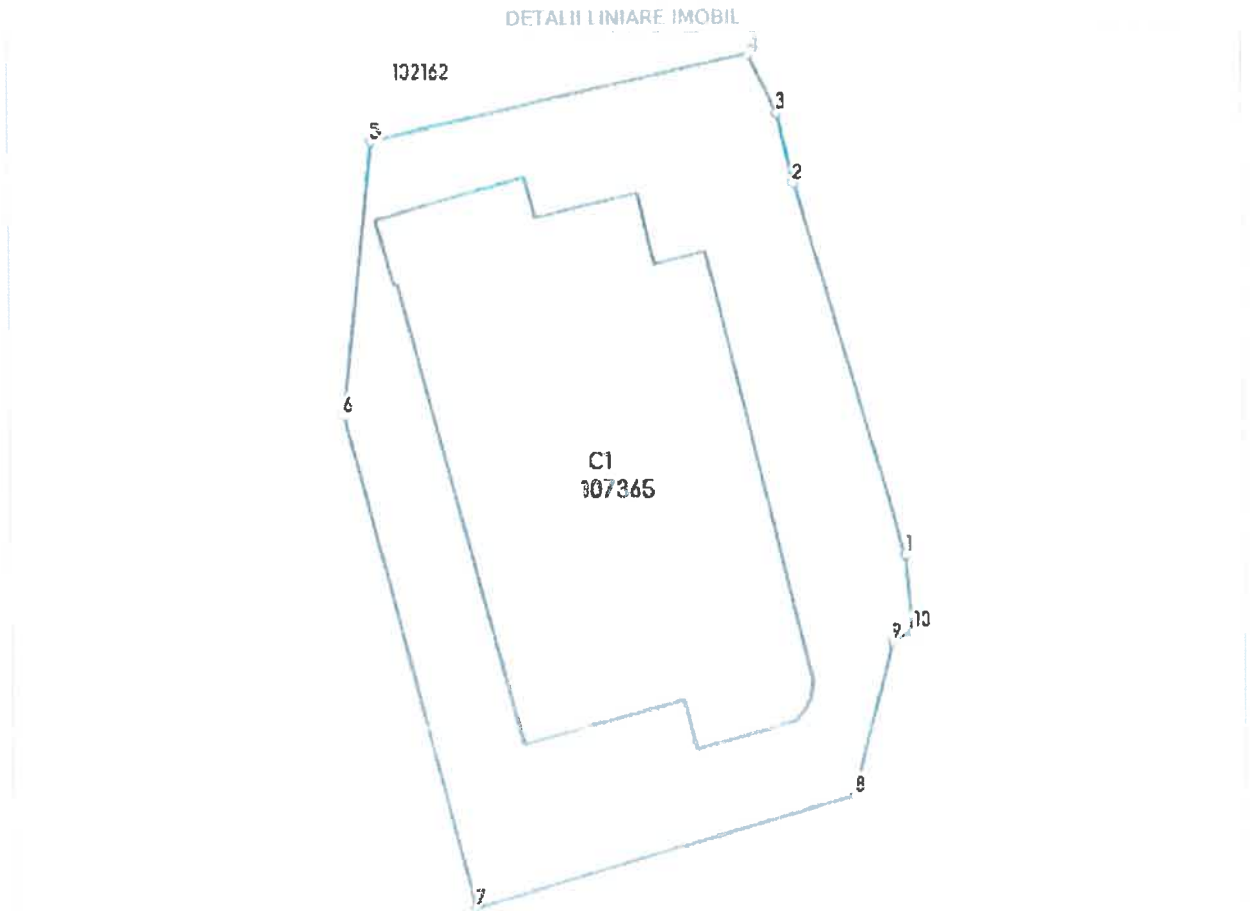
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
141880 / 24/08/2023 Act Notarial nr. 516, din 24/08/2023 emis de Manea Vechiu Diana;	
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 75 mp 1) BADEA AMALIA GABRIELA 2) BADEA MIHAI-VIRGIL	A1
C4 Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului in suprafata de 26 mp 1) BADEA AMALIA GABRIELA 2) BADEA MIHAI-VIRGIL	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107365	Din acte: 239 Masurata: 238	Limita imobilului este delimitata de gard de plasa intre pct 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-1; neimprejmuit intre pct. 5-6-7.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 239 Masurata: 238	-	-	-	Limita imobilului este delimitata de gard de plasa intre pct 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-1; neimprejmuit intre pct 5-6-7

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.018
2	3	1.825
3	4	1.661
4	5	10.048

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	7.084
6	7	13.177
7	8	10.242
8	9	4.098
9	10	0.607
10	1	1.994

** 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.

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

5-a achitat tariful de 282 RON, -Chitanța externă nr 1037874/24-08-2023 în suma de 222, Chitanța externă nr 1037875/24-08-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

30-08-2023

Data eliberării,

30/08/2023

Asistent Registrator,

CARMEN BEATRICE ALBU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

DUCA ELENA, cetățean român, *necăsătorită - văduvă*, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 28, jud. Constanța, având CNP 2690516132807, *în calitate de vânzător* și -----

BADEA AMALIA - GABRIELA, cetățean român, *căsătorită sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri*, domiciliată în mun. București, str. Oradea, nr. 3, Sector 2, având CNP 2820318394479, *în calitate de cumpărător*, -----

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Eu, vânzătorul, vând cumpărătorului, **dreptul de proprietate asupra unei locuințe situată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Doctor Cantacuzino, nr. 34A (fostă str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 34), jud. Constanța, în suprafața construită la sol și desfășurată de 108 mp și suprafață utilă de 82,20 mp, având nr. cadastral 107365 - C1, edificată pe un teren în suprafață totală de 239 mp (238 mp din măsurători), care se află în proprietatea orașului Eforie - domeniu privat - din care suprafața de 75 mp este în folosința mea și suprafața de 26 mp este în concesiunea mea, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Doctor Cantacuzino, nr. 34A (fostă str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 34), jud. Constanța, cu următoarele vecinătăți: Nord-I.E. 102162; Sud - str. Mărăști nr. 11; Vest - str. Negru Vodă nr. 31; Est - Alee acces, având număr cadastral 107365, așa cum rezultă din Planul cadastral înregistrat sub nr. 85329/2021, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140547/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140517/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.** -----

Eu, vânzătorul, transmit totodată cumpărătorului dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 75 mp și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 26 mp, aferente locuinței mai sus descrisă, ce fac parte din terenul în suprafață totală de 239 mp (238 mp din măsurători), situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Doctor Cantacuzino, nr. 34A (fostă str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 34), jud. Constanța, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. -----

Eu, vânzătorul, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra locuinței mai sus menționată, precum și dreptul de folosință și dreptul de concesiune asupra terenurilor aferente locuinței, ca bunuri proprii, prin moștenire legală după defuncta NEBUNU IORDANA, cetățean român, CNP 2360901132809, decedată la data de 31.07.2020, fostă cu ultimul domiciliu în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 34, jud. Constanța, fiind eliberat Certificatul de Moștenitor nr. 19/02.10.2020, în Dosar succesoral nr. 19/2020, la BIN - NP Diana Manea - Vechiu, cu sediul în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Ion Movilă, nr. 1, jud. Constanța, **dreptul de proprietate asupra locuinței fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 107365 - C1 a UAT Eforie, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare**

nr. 140547/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, iar dreptul de folosință și dreptul de concesiune asupra terenurilor fiind intabulate în Cartea Funciară nr. 107365 a UAT Eforie, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140517/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Prețul de vânzare este de 30.000 euro (treizecimi euro), echivalentul a 148.215 lei (unasutăpatruzecișioptmiiidouăsutecincisprezecelei), calculat la cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României de 4,9405 lei/1 euro valabil în ziua autentificării prezentului act, preț care s-a achitat integral, în echivalentul în lei în sumă de 148.119 lei (unasutăpatruzecișioptmiiunasutănouăsprezecelei), calculat la cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României de 4,9373 lei/1 euro valabil în ziua plății, mai înainte de semnarea și autentificarea prezentului act, prin transfer bancar în contul IBAN RO95 CECE CT01 08RO N126 0537 - valută RON, deschis la CEC BANK, societate pe acțiuni, pe numele vânzătorului, așa cum rezultă din Confirmare plată YOU BRD - transfer on-line din data de 23.08.2023, ID: 3515024603, eliberată de BRD - Groupe Société Générale, societate pe acțiuni, din Confirmare plată - transfer on-line din data de 23.08.2023, referință tranzacție: C230827770085519, eliberată de Revolut Bank UAB, ambele emise pe numele cumpărătorului, Badea Amalia - Gabriela și din Extrasele de cont - on-line, eliberate de CEC Bank, societate pe acțiuni, nr. referință: 1425177917 și nr. referință: 1425230005, pentru perioada 23.08.2023-23.08.2023, pe numele vânzătorului, Duca Elena.

Eu, cumpărătorul, cumpăr de la vânzător, dreptul de proprietate asupra unei locuințe situată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Doctor Cantacuzino, nr. 34A (fostă str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 34), jud. Constanța, în suprafața construită la sol și desfășurată de 108 mp și suprafață utilă de 82,20 mp, având nr. cadastral 107365 - C1, edificată pe un teren în suprafață totală de 239 mp (238 mp din măsurători), care se află în proprietatea orașului Eforie - domeniu privat - din care suprafața de 75 mp este în folosința vânzătorului și suprafața de 26 mp este în concesiunea vânzătorului, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Doctor Cantacuzino, nr. 34A (fostă str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 34), jud. Constanța, cu următoarele vecinătăți: Nord - I.E. 102162; Sud - str. Mărăști nr. 11; Vest - str. Negru Vodă nr. 31; Est - Alee acces, având număr cadastral 107365, așa cum rezultă din Planul cadastral înregistrat sub nr. 85329/2021, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140547/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140517/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, la prețul și în condițiile din prezentul contract.

Eu, cumpărătorul, preiau de la vânzător dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 75 mp și dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 26 mp, aferente locuinței mai sus descrisă, ce fac parte din terenul în suprafață totală de 239 mp (238 mp din măsurători), situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Doctor Cantacuzino, nr. 34A (fostă str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 34), jud. Constanța,



conform prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. -----

Eu, cumpărătorul, declar pe propria răspundere și sub sancțiunile legii penale pentru declarații neadevărate că sunt căsătorită cu Badea Mihai - Virgil, cetățean român, având CNP 1771016132808, sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și nu am încheiat nicio convenție matrimonială conform dispozițiilor Codului Civil și înțeleg să dobândim bunul imobil ca bun comun în devălmășie, în baza prevederilor art. 339 din Codul Civil. -----

III. RĂSPUNDEREA VÂNZĂTORULUI:

Eu, vânzătorul, garantez pe proprie răspundere și sub sancțiunea legii penale, că bunul imobil descris mai sus nu a fost scos din circuitul civil, rămânând continuu în proprietatea mea, nu este închiriat, nu este grevat de sarcini și servituți, nu este dat în comodat, nu este constituit asupra acestuia niciun drept real în favoarea unor terțe persoane, nu există constituit asupra acestora vreun drept de preempțiune legal sau convențional în favoarea vreunui terț, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140547/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140517/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, nu face obiectul vreunui litigiu juridic pe rolul instanțelor de judecată și garantez pe cumpărător de liniștită folosință a acestora, împotriva evicțiunii care ar împiedica total sau parțial stăpânirea netulburată a bunului vândut, în conformitate cu prevederile art. 1695 Cod Civil, precum și contra oricărui vicii ascunse, conform art. 1707 Cod Civil. -----

IV. CLAUZE FINALE:

Transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra bunului imobil se face astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar predarea bunului imobil, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, eliberându-se de toate bunurile mobile personale ale vânzătorului, se va face la data de 31.03.2024. Eu vânzătorul mă oblig ca la data predării bunului imobil către cumpărător să fac dovada achitării la zi a cheltuielilor de întreținere și a utilităților imobilului (energie electrică, alimentare cu apă, etc.). -----

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

Eu, cumpărătorul, declar că am cunoștință de obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente și de a-l informa pe vânzător, care are obligația să le remedieze de îndată, potrivit art. 1690 Cod Civil. -----

Taxele și impozitele sunt achitate la zi de vânzător, așa cum rezultă din Certificatul fiscal nr. 22638/21.08.2023, eliberat de Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Eforie, urmând ca acestea să treacă asupra cumpărătorului, astăzi, data autentificării. Impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, conform prevederilor art. 111 și următoarele din Codul Fiscal și tariful de publicitate imobiliară pentru solicitarea extrasului de carte funciară pentru autentificare sunt suportate de către cumpărător în

numele și pe seama vânzătorului, iar onorariul notarului public și tariful de publicitate imobiliară pentru intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului sunt suportate de către cumpărător. -----

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241 din 15 iulie 2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și declarăm că prețul convenit în prezentul act este prețul real, precum și de prevederile Legii nr. 70/2017 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea OUG nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. -----

Eu, vânzătorul, declar pe proprie răspundere că am achitat la zi cheltuielile de întreținere ale bunului imobil, nu am debite restante către furnizorul de energie electrică, inclusiv față de RAJA, societate pe acțiuni, precum și față de ceilalți furnizori de utilități, iar în situația în care există debite restante către furnizorii de utilități mă oblig să le suport. -----

Eu, cumpărătorul, ce am cumpărat de la vânzător dreptul de proprietate asupra bunului imobil descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate, mă declar de acord cu conținutul prezentului contract, am cunoștință de situația de fapt și de drept a bunului imobil, știu că a fost stăpânit de vânzător și nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ. -----

Eu, vânzătorul, declar că am pus la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a construcției descrisă mai sus, iar eu, cumpărătorul declar că mi s-a pus la dispoziție Certificatul de performanță energetică a construcției nr. 940/905360/02.08.2023, înregistrare M.D.L.P.A. 117312/0.08.2023, întocmit de ing. auditor energetic grd. I AE Ici Perva - Molceanu Ovidiu, autorizat sub nr. UA 01506.

Eu, cumpărătorul, declar că mi s-a adus la cunoștință obligația de a încheia un contract de asigurare obligatorie a locuințelor în termen de 5 zile lucrătoare de la data dobândirii, conform prevederilor Legii nr. 260/4 noiembrie 2008, privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor, republicată. -----

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

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

Eu, vânzătorul, sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate dobândit prin prezentul act, în favoarea cumpărătorului. -----

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

Pentru redactarea și autentificarea prezentului înscris au fost prezentate următoarele acte: Certificatul de Moștenitor nr. 19/02.10.2020, eliberat în Dosar succesoral nr. 19/2020, la BN - NP Diana Manea - Vechiu, cu sediul în loc. Eforie Sud,

oraș Eforie, str. Ion Movilă, nr. 1, jud. Constanța; Planul cadastral înregistrat sub nr. 85329/2021, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140547/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140517/23.08.2023, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Certificatul de performanță energetică a construcției nr. 940/905360/02.08.2023, nr. înregistrare M.D.L.P.A._117312/0.08.2023, întocmit de ing. auditor energetic grd. I AE Ici Perva - Molceanu Ovidiu, autorizat sub nr. UA 01506; Certificatul fiscal nr. 22638/21.08.2023, eliberat de Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Eforie; Certificatul de nomenclatură stradală și adresa nr. 10849/15.05.2021, eliberat de Primăria oraș Eforie; dovada plății prețului; actele de identitate ale părților. -----

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

VÂNZĂTOR,
DUCA ELENA
s.s. *Duca Elena*

CUMPĂRĂTOR,
BADEA AMALIA - GABRIELA
s.s. *Badea Amalia - Gabriela*

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

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 516
Anul 2023, luna AUGUST, ziua 24

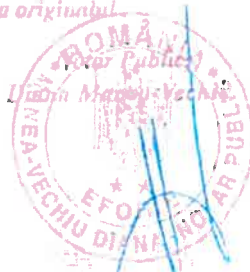
În fața mea, **DIANA MANEA - VECHIU**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat: **DUCA ELENA**, cetățean român, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 28, jud. Constanța, identificată cu CI seria KZ, nr. 721733, emisă de SPCLEP Eforie, la data de 17.05.2021, valabilă până la data de 16.05.2031, având CNP 2690516132807, în nume propriu și **BADEA AMALIA - GABRIELA**, cetățean român, domiciliată în mun. București, str. Oradea, nr. 3, Sector 2, identificată cu CI seria RK, nr. 008384, emisă de S.P.C.E.P. Sector 2, la data de 25.11.2016, valabilă până la data de 18.03.2026, având CNP 2820318394479, în nume propriu, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. -----

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

S-a achitat impozit conform prevederilor art. 111 și următoarele din Codul Fiscal în sumă de 4.444 lei prin chitanța nr. 28/2023. S-a încasat onorariul în sumă de 2.000 lei și TVA în sumă de 380 lei cu chitanța nr. 557/2023. S-a achitat suma de 222 lei prin chitanța nr. 1037874/2023 și suma de 60 lei prin chitanța nr. 1037875/2023, eliberate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, reprezentând contravaloarea serviciului de publicitate imobiliară „Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice-cod 2.3.2.” -----

NOTAR PUBLIC
DIANA MANEA - VECHIU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de Diana Manea-Vechiu, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.





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

Nr. cerere 141880
Ziua 24
Luna 08
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107365-C1 Eforie

Cod verificare
100154026673



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	107365-C1	Loc. Eforie Sud, Str Doctor Cantacuzino, Nr. 34A, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:108 mp; Locuinta Parter; Supraf. constr. desf.= 108 mp Nu detine Certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
141880 / 24/08/2023	
Act Notarial nr. 516, din 24/08/2023 emis de Manea Vechiu Diana;	
B2 Intabulare, drept de PRĂPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) BADEA AMALIA GABRIELA	
2) BADEA MIHAI-VIRGIL	

C. Partea III. SARCINI

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	107365-C1	construcții de locuințe	108	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:108 mp; Locuință Parter; Supraf. constr. desf.= 108 mp Nu detine Certificat de performanta energetica.

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 282 RON, -Chitanța externă nr.1037874/24-08-2023 în suma de 222, Chitanța externă nr. 1037875/24-08-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

30-08-2023

Data eliberării,

_____/_____/_____

Asistent Registrator,

CARMEN BEATRICE ALBU

(parafa și semnătura)

Referenț,

(parafa și semnătura)