



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 324,13 mp situat in Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, in scris in CF 101039 Eforie

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 91/28.04.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata de 324,13 mp situat in loc. Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, in scris in CF 101039 Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECCO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2);
- numerele de inventar 260, 391 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- Extrasele de carte funciara nr. 101039 Eforie si nr. 101039-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 2918/23.07.2003 - BNPA Iosif si Patrascu;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECCO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 21,24 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 324,13 mp situat in Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, in scris in CF 101039 Eforie.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECCO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba inchirierea terenului in suprafata de 324,13 mp situat in Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, in scris in CF 101039 Eforie – beneficiar al dreptului de preemtiune Polderman Rien.

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 21,24 euro/mp/an.

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

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

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



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

- Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.

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

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

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

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

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel



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



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 324,13 mp situat in Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inscris in CF 101039 Eforie

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

- H.C.L. nr. 91/28.04.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata de 324,13 mp situat in loc. Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inscris in CF 101039 Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2);
- numerele de inventar 260, 391 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- Extrasele de carte funciara nr. 101039 Eforie si nr. 101039-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 2918/23.07.2003 - BNPA Iosif si Patrascu;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 21,24 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 324,13 mp situat in loc. Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inscris in CF 101039 Eforie;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata de 2324,13 mp situat in loc. Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inscris in CF 101039 Eforie – beneficiar al dreptului de preemtiune Polderman Rien.
- aprobarea valorii chiriei de 21,24 euro/mp/an.
- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - o Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
 - o In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa extinda pe orizontala sau verticala constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
 - o Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.



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

- Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 324,13 mp situat in Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inregistrat in CF 101039 Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 324,13 mp situat in Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inscris in CF 101039 Eforie

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

- H.C.L. nr. 91/28.04.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata de 324,13 mp situat in loc. Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inscris in CF 101039 Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2);
- numerele de inventar 260, 391 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- Extrasele de carte funciara nr. 101039 Eforie si nr. 101039-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 2918/23.07.2003 - BNPA Iosif si Patrascu;
- Polderman Rien este dobanditor de buna-credinta a constructiei inscrise in CF nr. 101039-C1 Eforie;
- dreptul de concesiune asupra terenului inscris in CF nr. 101039 Eforie in favoarea lui Polderman Rien a incetat prin expirarea duratei contractelor de concesiune.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei de 21,24 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 324,13 mp situat in loc. Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inscris in CF 101039 Eforie;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.
- aprobarea inchirierii terenului in suprafata de 2324,13 mp situat in loc. Eforie Nord, alee Belona-Vraja Marii, inscris in CF 101039 Eforie – beneficiar al dreptului de preemtiune Polderman Rien.
- aprobarea valorii chiriei de 21,24 euro/mp/an.
- aprobarea semnarii de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.
- In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - o Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa extinda pe orizontala sau verticala constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.



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

- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa extinda pe orizontala sau verticala constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
- Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- Dreptul de inchiriere se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.
 - contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

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

S E R V I C I U L A D P P
S E F S E R V I C I U ,
M A N E A D a n i e l

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

**PROCES – VERBAL
de predare-primire**

JUDEȚUL CONSTANȚA		
Primăria Orașului EFORIE		
INTRARE	Nr.	15 617
IEȘIRE		
Zi	Luna	An
12	06	2026

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2026

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 85026 /18.05.2026 și NC aferenta, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, sa, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

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

**Comanda nr 12673 din
18.05.2026**

1	S10.01.02.26	teren	Eforie Sud, str. Republicii, Complex comercial - magazin 119, jud. Constanța	84 mp	HCL 91/2026	Închiriere
2	S10.01.07.26	teren	Eforie Nord, aleea Belona Vraja Mării, jud. Cța	324,13 mp	HCL 91/2026	Închiriere
3	S10.03.26	teren	Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța	indiviz 278 mp din supr. totală de 603 mp	HCL 103/2026	Închiriere
4	S10.04.26	locuri de parcare	Eforie Nord, CP 905350 Eforie Sud, CP 905350	-	HCL 107/2026 HCL 401/2025	Închiriere
5	S10.05.26	teren	Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța	54 mp	HCL 109/2026	Închiriere

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S10.01.07.26 / 09.06.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 324,13 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, ALEEA BELONA VRAJA MĂRII, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 91/28.04.2026

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 ORASULUI EFORIE –

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	7
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	9
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	14
Pasul 3 – Analiza cererii	15
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	36
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	38
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	39

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, aleea Belona Vraja Mării, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu nr. cad. Cod 2;432, CF 262Sp, CF 1223, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp.**

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

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

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

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

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp**, amplasat în Loc. Eforie Nord, aleea Belona Vraja Mării, jud. Constanța, CP 905350, identificat cu nr. cad. Cod 2;432, CF 262Sp, CF 1223, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp		
Valoare unitară	21,24 Euro/m²/an	111,44 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2467 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, stimat în Loc. Eforie Nord, aleea Belona Vraja Mării, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu nr. cad. Cod 2;432, CF 262Sp, CF 1223, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, stimat în Loc. Eforie Nord, aleea Belona Vraja Mării, jud. Constanța, CP 905350, identificat cu nr. cad. Cod 2;432, CF 262Sp, CF 1223, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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.”

Având în vedere termenii de referință convenți cu Clientul, în sensul în care chiria va avea o durată de de 25 de ani, s-a procedat la estimarea chiriei ca fiind echivalentul unei concesiuni, cu calculul aferent al acesteia.

Astfel valoarea chiriei a fost echivalată cu o valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este 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.

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.

Principiile evaluării

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

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

- proprietății evaluate. Această alternativă reprezintă fundamentul abordării prin piață, prin compararea cu tranzacții anterioare, în scopul estimării valorii de piață;
- să cumpere un teren și să edifice o construcție pe acesta, pentru a obține o proprietate imobiliară cu utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă constituie baza pentru abordarea prin cost în scopul estimării valorii de piață;
 - să cumpere o proprietate imobiliară ce generează venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și cele ale proprietății evaluate. Aceasta este baza abordării prin venit în scopul estimării valorii de piață.

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

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 09.06.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 18.04.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 18.04.2026: 1 Euro = 5,2467 lei

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;

➤ Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte stimate implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.

➤ SEV – Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025, ANEVAR.

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

• HCL 91/28.04.2026

• Conform Anexe

Toate aceste documente și schițe au fost puse la dispoziție de client, care poartă întreaga responsabilitate în privința veridicității și corectitudinii informațiilor utilizate.

Obs. – Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate depline asupra imobilului analizat (ca fiind liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în actele anexate.

Informațiile utilizate sunt acurate, complete, de actualitate și transparente. În conformitate cu termenii de referință ai prezentului Raport de evaluare și cu metodele de evaluare aplicate, informațiile utilizate sunt relevante pentru evaluarea imobilului analizat.

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare; Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.

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

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.

- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.

- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că terenul este liber de sarcini și de construcții (v. 1.6). Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

Un model de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori.

Modelele de evaluare utilizate în prezentul raport sunt adecvate utilizării desemnate a evaluării și asigură concordanța cu datele de intrare. Modelele au fost elaborate intern și au fost testate pentru a se asigura că acuratețea rezultatului este adecvată pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și bunurile evaluate.

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în acestea

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

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

1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Acest Raport de evaluare a fost realizat ținând cont de riscurile sau oportunitățile prezentate de factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG) în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și influențează evaluarea atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă.

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

Concluzia ce se desprinde în urma procedurii de verificare a calității procesului de evaluare este aceea că nivelul riscului evaluării este adecvat având în vedere utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, caracteristicile imobilului subiect și complexitatea evaluării.

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
 - Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
 - Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
 - Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
 - Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
 - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – 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 324,13 mp.**

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

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

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 91/28.04.2026.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zona un sanatoriu



PLAJA

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

CAZARE SI MASA

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



BAZE DE TRATAMENT

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

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

DISTRACȚIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este situate ultra-centrală – Aleea Belona Vraja Marii, într-o zona situate comercial/turistică. Zona este una cu un ambient civilizată, lângă plajă.

Accesul: se realizează din alee acces. Terenul are deschidere și la str. Faleză.

Pe Al. Belona traficul rutier este restricționat, iar cel pietonal este de nivel mediu/ ridicat în sezonul estival, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de construcții cu caracter turistic/comercial.

Avantajele zonei sunt distanța mică față plaja Belona.

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 analizată este amplasată în zona ultracentrală a loc. Eforie Nord – Plaja Belona.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre plajă.; circulația auto este restricționată.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate;*

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

Terenul este liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție.

Zona de amplasament a terenului este de natură comercială/turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, canalizare, energie electrică, gaze. Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".
În concluzie amplasamentul este util și se adaptează bine la categoria sa de folosință.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și are deschidere la alee acces.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona ultracentrală a zonei de plajă a loc. Eforie Nord, zonă comercial/turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona ultracentrală a zonei de plajă a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren cu formă geometrică regulată, poluare scăzută (trafic auto restricționat).
- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este stimat 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 stimat 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, stimat, stimat și speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților la piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori interni și externi.

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria stimat)
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 ultracentrală a zonei de plajă a Loc. Eforie Nord într-o zonă turistică/comercială, cu un ambient specific și civilizat, lângă plajă-Zona Aleea Belona.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării

Subiect	Teren intravilan – categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea închirierii
Drept de proprietate transmis	folosință temporară
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, aleea Belona Vraja Mării, jud. Constanța
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	324,13 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plană
Forma	regulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	se realizează din alee acces
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, stimat în zona ultracentrală a localității Eforie Nord – la Plaja Belona
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 și, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

La momentul evaluării există ofertă la vânzare pentru stimat stimat. 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 - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	324	285	394	250	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	684,00	634,52	396,00	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	Vezi Anexa
RESTRICȚII 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	neapărținătoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	10 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. 23 August	Eforie Nord, zona str. Mării	Eforie Nord, zona H. Vigo	Eforie Nord, zona str. Platanului	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	324	285	394	250	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 20,97 ml	regulată/ d- 28 ml	regulată/ d- 18 ml	neregulată/ d- 14 ml	Vezi Anexa
<i>Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)</i>					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la 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. 500 și 600 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 cererea sensibil mai mare decât oferta; piața aparține vânzătorului.

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind 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 imobiliar.ro, pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 3-6 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 324,13 mp situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Nord, alea Belona Vraja Mării, jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. **MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)** - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.
1. **DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS** – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate deplin, la fel ca proprietatea subiect.
2. **RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)** – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. **CONDIȚII DE FINANȚARE** – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. **CONDIȚII DE VÂNZARE** – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.
5. **CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE** – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece necesită nu sunt necesare investiții, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. **CONDIȚII DE PIAȚĂ** – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 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 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. **LOCALIZARE** – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. 23 August. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Mării, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona 100 ml de mare, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 35% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Platanului, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.
8. **SUPRAFAȚĂ (mp)** – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 324,13. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,5% deoarece are suprafața de 285 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -1,0% deoarece are suprafața de 394 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,5% deoarece are suprafața de 250 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 20,97 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 28 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 18 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece are forma neregulată/ d- 14 ml.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	531 Euro/m²	2.786 Ron/m²
Valoare totală	172.113 Euro	903.025 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2467 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metodele menționate mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	531,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea chiriei în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp, situat în Loc. Eforie Nord, alea Belona Vraja Mării, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu nr. cad. Cod 2;432, CF 262Sp, CF 1223, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 324,13 mp		
Valoare unitară	21,24 Euro/m ² /an	111,44 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2467 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)	324,13	285	394	250
preț ofertă/vânzare (€/mp)		684,00	634,52	396,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
marja de negociere din piata specifică (€/mp)		-47,9	-44,4	-27,7
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		636,12	590,10	368,28
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		636,12	590,10	368,28
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		636,12	590,10	368,28
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		636,12	590,10	368,28
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		636,12	590,10	368,28
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		636,12	590,10	368,28
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	10 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	1,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	5,9	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		636,12	596,00	368,28
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, str. 23 August	Eforie Nord, zona str. Mării mai bun	Eforie Nord, zona 100 ml de mare mai slab	Eforie Nord, zona str. Platanului mai slab
comparativ cu subiectul				
cuantum ajustare (%)		-15,0%	-10,0%	35,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-95,4	-59,6	128,9
PREȚ AJUSTAT €/mp		540,7	536,4	497,2
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	324,13	285,00	394,00	250,00
Diferență suprafață		-39,1	69,9	-74,1
cuantum ajustare (€/mp)		3,5	-5,8	1,9
cuantum ajustare (%)		0,55%	-0,98%	0,52%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 20,97 ml	regulată/ d- 28 ml	regulată/ d- 18 ml	neregulată/ d- 14 ml
cuantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	2,00%
cuantum ajustare (€/mp)		0	0	7
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0,5%	-1%	3%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		3,48	-5,83	9,28
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		544,19	530,57	506,45
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	544,20	530,60	506,50
Ajustare totala bruta absoluta (€)		98,9 €	71,3 €	138,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		15,55%	12,09%	37,52%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	531 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	172.113 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	903.025 lei			
Conform GEV 630/art.60, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafata	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord, str. Mării	285	195.000	684	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-285mp-68725039	iunie 2026
2	Eforie Nord, zona H Vigo, la 100 m de mare	394	250.000	634,5	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-394mp-47303109	august 2025
3	Eforie Nord, str. Platanului	250	99.000	396	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html	iunie 2026
4	Eforie Nord, central, zona H Europa	2.670	1.335.000	500	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-zona-centrala-IDE4J2	februarie 2026
5	Eforie Nord, bd. Republicii cu IG Duca	579	318.500	550	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-579-mp-zona-eforie-nord-IDDGaV	mai 2025

1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-construcii-vedere-frontala-la-mare-i-certificat-urbanism-ef-IDxUIs>



Teren construcții, vedere frontală la mare și Certificat Urbanism - Ef

195 000 € 684 €/m²



CRISTI STEFAN

Acord Imobiliar

☎ 0752 111 161

📍 Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	285 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	28.0 x 10.18 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agenția Acord Imobiliar vă propune în exclusivitate un teren constructibil situat lângă plajă, între Eforie Nord și Eforie Sud. Vedere frontală la mare. Conform Certificatului de Urbanism emis în 2025, destinația terenului este turism, casă de vacanță, tratament și alimentație publică. **TERENUL NU FACE PARTE DIN PLAJĂ.** Terenul este delimitat de proprietăți din domeniul public al Statului român, aflate în administrarea UAT Eforie..Ca și istoric, terenul a fost în proprietate privată din anii 1930 și de atunci are regimul de curți/construcții. Regim de înălțime P+2E+3R. POT - 35%, iar CUT -1,2. Terenul are studiu geotehnic fiind realizat și un proiect de vilă D+P+2E, care cuprinde 9 încăperi/camere. **TERENUL ESTE SITUAT PE ISTM** (pământ nu nisip). Terenul este situat pe colț, având deschidere la str Mării de 9m (paralelă cu drumul DE87) și 19m la calea de acces spre plaja. Localizarea terenului se regăsește în fotografii. Utilitățile sunt în proximitate.

Comison 2%+TVA.

Pentru detalii vă așteptăm la sediul agenției.

Mai puțin 

ID: 8082844

ID intern: CP1804445

 **Raportează**

2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-394mp-1-47303109>
634 e/mp

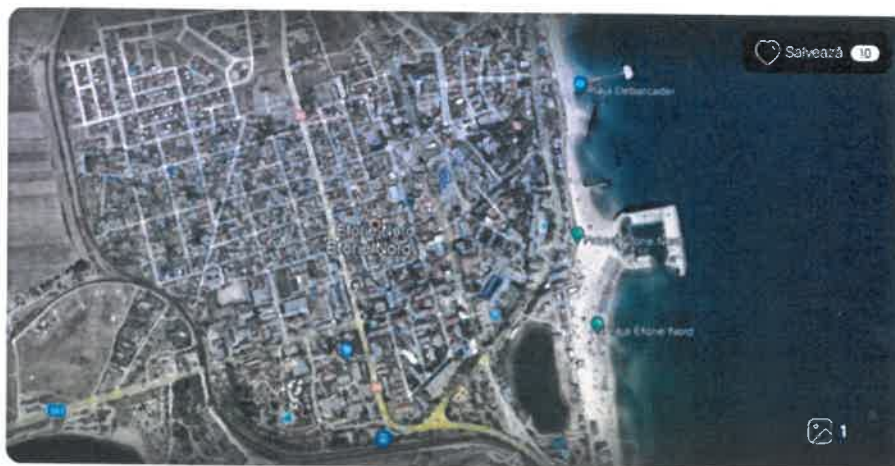
Constanta - Eforie Nord - teren intravilan, la 70m de mare,

Eforie Nord, Judetul Constanta [Vezi Hartă](#)

250.000 €

634 52 € / mp

Rate de la 5.643 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: Tip:
394 mp Construcții

ag AGENT
AGENT IMOBILIAR
CITY GROUP INTERMED

0786258183
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț



Activează notificările

Descriere teren

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 394mp, deschidere 18m, la 100m de mare toate utilitatile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 2. Ideal constructie pensiune turistica, casa de vacanta

IDEAL INVESTITIE ! (P15392)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE !!

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X6O903ONI

Actualizat în: 11 August 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

18 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Destinație

Rezidențial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

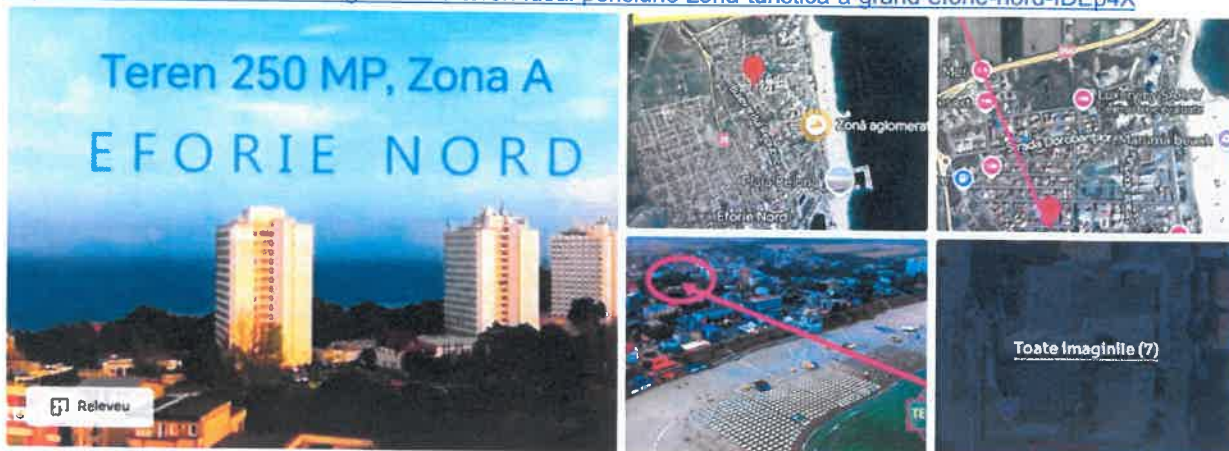
Iluminat stradal

Comision

2%

3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/urgent-vand-teren-ideal-pensiune-zona-turistica-a-grand-eforie-nord-IDEp4X>



Urgent vand Teren ideal pensiune, zona turistica A, Grand, Eforie Nord

99 000 € 396 €/m²

Eforie, Constanta



Aınur

Anunt adaugat de pe OLX.ro

0724 799 311

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	250 m ²
Tip teren:	de construit +
Localizare:	urbana +
Dimensiuni:	14 ml × 18 ml +
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat +
Imprejurimi:	mare +
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă + <input checked="" type="checkbox"/> gaz + <input checked="" type="checkbox"/> canalizare +
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

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

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

Regimul de inaltime maxim: P + 3E

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

Posibilitate construire 12 studiouri si unitate comerciala/ alimentatie publica la parter.

Terenul este ingradit si igienizat.
Nu sunt interesat de schimburi.
Pret usor negociabil.

Mai puțin 

ID: 9629527

Raportează 

4

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-2670mp-267521476>

Teren de vanzare în Eforie Nord zona Hotel Europa

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

1.335.000 €

500 €/mp



Sup. teren: 2.670 mp
Tip: Construcții

Murtaza Negivetin
Agent imobiliar
EUROEMPIRE IMOBILIARE
INTERMED PRO

0752102222
0722911970 / 0752194793

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Descriere teren

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

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X2M6033LC 267521476

Actualizat în: 31 Ianuarie 2026

Clasificare teren: Intravilan Nr. fronturi stradale: 3

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Oportunitate de investiție

Comision

2%

5.

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

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-579mp-260304428>

Teren intravilan, 579 mp - zona Eforie Nord

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

550.09 € / mp

318.500 €

Rate de la 7135 RON/lună [simulează credit](#)



Partener: Imobiliare.ro Finance



Experti imobiliari
EXPERTI IMOBILIARI SI
ASOCIATII S.R.L.



0724 555 008
Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp

Facebook

Messenger

Orasul

[Raportează anunț](#)



Descriere

Agentia EXPERTI IMOBILIARI va propune IN EXCLUSIVITATE spre achizitie un teren intravilan, excelent amplasat, situat in zona centrala a statiunii Eforie Nord. Terenul are o suprafata de 579 mp, cu deschidere la 2 strazi, 22,43 ml si respectiv 31,42 ml. Terenul beneficiaza de utilitati la limita proprietatii - apa, canalizare si energie electrica. Acte la zi: cadastru si intabulare.

Pozitionarea sa, cu acces facil din doua strazi, il face ideal atat pentru dezvoltari rezidentiale, cat si pentru investitii turistice (vila, pensiune, apartamente de vacanta).

Pentru mai multe informatii despre acest anunț imobiliar sau pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati. Suntem aici pentru a va ajuta sa gasiti locuinta perfecta pentru stilul dumneavoastra de viata!

E.2(P30854)

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: X4AF13033

Actualizat în: 03.06.2025

Suprafață teren:

579 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

22.43 m

Nr fronturi stradale:

2

Facilități

Utilități

Apă Canalizare Curent

Amenajare strazi

Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal

Alte caracteristici

La șosea

Comision

standard

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-central-IDBbOt> - 300 e/mp



Teren Eforie Nord Central

90 000 € 300 €/m²



Dieaconu Razvan

Desired New Home

☎ 0764 058 527

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se vinde teren 300 mp intravilan in Eforie Nord, zona centrala, lângă piața, cu ieșire la 2 străzi. Terenul este liber de construcții, toate utilitățile sunt prezente. Preț 300€/mp

ID: 8863549

ID în birou: CP2099839

Raportează

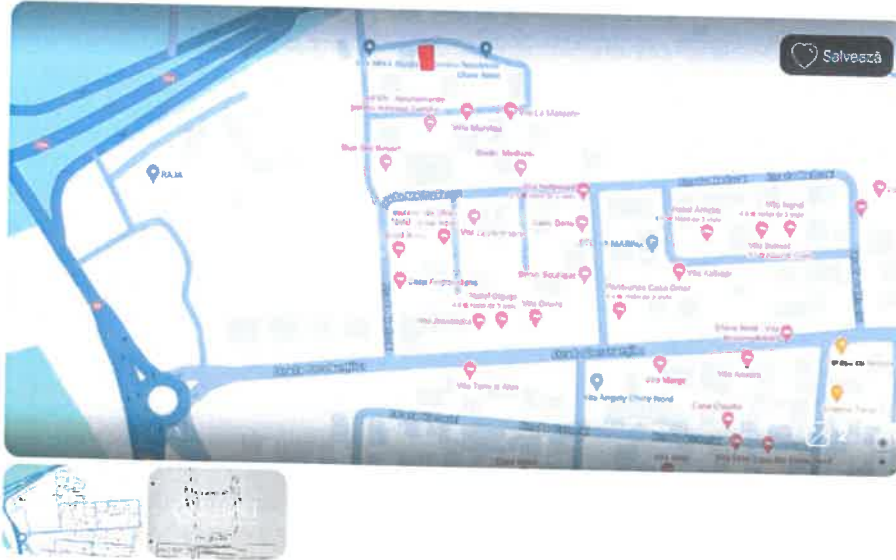
7.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-est-300mp-195474498>

Teren Construcții intravilan de 300 mp, în Exterior Est

Exterior Est, Județul Constanța - Vezi Hartă

283 € / mp **85.000 €**
Rate de la 1.928 RON/lună simulează credit



Ersin Semsedi
Agent imobiliare
ALLIANCE Real Estate Business Center (PRO)

0721051197
0241511111 / 0241511111

Trmite mesaj

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.
Activati

Descriere

Eforie Nord Steaua de Mare teren 300 mp intravilan

Va propun spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 300 mp, cu deschidere 12.03 m, situat în Eforie Nord zona Steaua de Mare. O zona cu mare potential pentru constructie pensiune sau casa de locuit. Terenul are bransament la rețeaua de curent electric si proiect pentru apa si canalizare. Exista si proiect Pentru S+ P+E2+E3 retras. Toate actele pregatite pentru vanzare!

Specificații

ID anunt: X7J51303M

Actualizat în: 18.08.2024

Suprafață teren:	300 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	12 m
		Nr fronturi stradale:	1

DESTINAȚIE

UTILITĂȚI

Utilități generale: Apa, Canalizare, Curent

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Amenajare strazi: Mijloace de transport in comun, Iluminat stradal
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie

Comision: 2%

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. 91 din 28.04.2026

privind aprobarea oportunității închirierii unor imobile teren situate în Orașul Eforie

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

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

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

HOTĂRĂȘTE

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

Destinația terenurilor este conform PUG/PUZ/PUD

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

Art. 3. Se aproba semnarea de către Primar a contractului de închiriere în formă autentică.

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

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

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

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

Art. 7 - Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...14.... 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

ANEXA LA HCL nr. 91 / 28.04.2026

Nr. crt	Localitate	Strada	Nr.	L.E. (nr. cad, nr. CF)	Suprafata (mp)	Suprafata construita la sol (mp)	activ	Nr. inv.	Zona impozitare	Valoare contabila (euro)
1	Eforie Nord	Republicii	7	103947	61		C1 spatiu comercial confecții plaja	3401	A	130
2	Eforie Sud	Republicii		106657	84		Complex comercial, magazin 119	3873	A	95
3	Eforie Nord	Republicii		100791-C1-U8	67		Spatiu comercial	3402	A	130
4	Eforie Nord	Republicii		100792-C1-U5	145,73 indiviza		Spatiu comercial	3406	A	130
5	Eforie Nord	Republicii		100792-C1-U2	182,74		Spatiu comercial (fost magazin de paine nr 152)	4926	A	130
6	Eforie Nord	Republicii		Cod 2; 1223, CF 380Sp, CF 1703	459		Sala jocuri Laterale	3930	A	130
7	Eforie Nord	Aleea Belona Vraja Marii		Cod 2; 432, CF 262Sp, CF 1223	324,13		Spatiu comercial	260,391	A	130
8	Eforie Nord								A	130
9	Eforie Nord								A	130
10	Eforie Nord								A	130

SECRETAR GENERAL

PREȘEDINTE COMISIA

Proiectul lucrărilor nr. *) 19/1998 a fost elaborat de
S.S. ARCHA SRL cu sediul în județul CONSTANȚA
 municipiul CONSTANȚA sectorul _____ satul _____
 strada Efoc str. AVRAM IANCU nr. 296
 cod postal _____

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 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 800.000 lei a fost achitată conform

chitanței nr. PV.084645 din 21.01. 1998

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului ^{direct} / ^{prin poștă} la data de 2.02 1998
 însoțită de 1 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 prelungirii valabilității _____ 199 _____

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____ 199 _____

Transmis solicitantului la data de _____ 199 _____ ^{direct} / ^{prin poștă}

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 organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor la 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 executării lucrărilor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, 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 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

ROMÂNIA



JUDETUL CONSTANTA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORĂȘULUI COMUNEI

EFORIE

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 290 din 31-08 2001

Ca urmare a cererii adresate de S.C. "ATLAS EXPORT-IMPORT" SA

cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiul / orașul / comuna EFORIE
secțiunea / satul EFORIE NORD cod postal 8214 strada MARCEA-CIL BĂRĂNI
nr. / bloc 21 - sol 1 etaj 1 ap. 24 înregistrată la nr. 8470 din 11-06 2001

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE SPAȚIU CONSTRUCȚIE CU TERASA

ÎN VALOARE DE 20.000.000 lei COD

pe terenul situat în municipiul / orașul / comuna EFORIE secțiunea / satul EFORIE NORD
cod postal 8212 strada

Nr. fișă cadastrală
Nr. carte funciara
In următoarele condiții:

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.
2) Valoarea lucrărilor este cea stabilită în ultima înțelegere amănunțită a termenilor și condițiilor autorizării de construire.
Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizarea de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor nr. 09. 2000 a fost elaborat de SAHU STATIA SIKRABO cu sediul în județul Coborârlia
municipiul ENIC PLODARI sectorul VARA UNYANITZ
orasul VARA UNYANITZ satul VARA UNYANITZ
cod postal 0863 str. Str. Libertatii nr. 12

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI
24LE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 11 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII
11.06.2007 ZILE

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

Neresponsabilitățile autorizației aștrag de la valabilitate; acestea și se va urmări conform prevederilor legii.



SECRETAR

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI,

Taxa pentru autorizare în valoare de 2000000 lei a fost achitată conform

chitanței nr. 3036 din 11.06.2007

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 12.09.2007

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

PRELUNGIT VALABILITATEA CU 0 LUNI
0 ZILE

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității 20

Achită taxa de 2000000 lei conform chitanței nr. 3036 din 11.06.2007

Transmis solicitantului la data de 20 direct prin postă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRIILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăria data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea 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 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 executării lucrărilor în sarcina cu exercitarea controlului, potrivit legii.

4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, încădrăminte de ferăstrău, fundajii, pietre cioplite sau sculptate, osăminți, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsurile de pază și să anunțe imediat organismul de apărare a monumentelor istorice.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale, în ceea ce privește protecția și amenajarea domeniului public și a mediului.

6. Să transporte la depozitul desemnat de autoritatea competentă, 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.

7. Să respecte termenul de valabilitate al autorizației de construire și să nu o prelungească în niciun caz.

8. Să completeze și să depună la primăria emițitoare a autorizației de construire, în termen de 15 zile de la data încheierii lucrărilor, raportul de finalizare a lucrărilor.

S.C. Cugul Libert - Poligraf S.A. Constanța

de Mamea



DOMNUL PRIMAR


JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
Nr. 16 / 04.04.2026

Subsemnatul Paldeman Hancus-Joh domiciliat
în județul Constanța, orașul Costața, str. Scolii
nr. 37, bl. —, sc. —, et. —, ap. —, telefon 0722617604
reprezentat al —, cu sediul în —

solicit ~~cu permisiunea conștientarea fondului~~ închinarea terenului în suprafața de
situat în Eforie Nord, str. —, nr. —, lot nr. 6
plan parcelar BE LONA, pentru —

- Acte anexate:
- Plan de situație realizat cu suprapunere pe planul parcelar și plan de situație cu inventar de coordonate în Stereo 70 întocmit pentru terenul solicitat - obligatoriu.
 - Certificat fiscal emis de Primăria Orașului Eforie - obligatoriu.
 - Act de identitate solicitant - obligatoriu.
- Se anexează orice alte acte sunt considerate necesare în susținerea cererii.

Data
16.04.2026

Semnatura


Domnului Primar al Orașului Eforie



Pag.1

Primăria Orașului EFORIE
ÎNTRARE Nr. 2276
IEȘIRE
Anul 00 Luna 06 Zile 16

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 35

Incheiat in Eforie Sud la data de 16 Iunie 2000

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr.212202074617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de **CONCEDENT**,

si

S.O. ATLAS EXIMDISCOM S.P.L.
reprezentata prin D. CASINCANU SANDU
cu sediul in EFORIE SUD, STR. DE CANTACUZINO
avand contul nr. 40228606 deschis la B.A.S.A. - EFORIE SUD si
inregistrat la Camera de Comert cu nr. 713/456/1993 CF R 2979833
avand calitatea de **CONCESIONAR**.

In temeiul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea constructiilor si unele masuri privind realizarea locuintelor, art.12, lit "b" si a Hotărârii Consiliului Local nr. 80 din 22.05.2000, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului de concesiune este preluarea terenului situat în Eforie ~~NORD~~, str. _____, lot nr. _____ din parcelarea P.L.D. ZONA BELONA în suprafată de 214,13 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat la procesul verbal de predare primire, având următoarele vecinătăți:

- N - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
- S - ALEE ACCES ;
- E - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
- V - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;

Art.2.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investitie EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 80 din 22.05.2000.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.1. Durata concesiunii este 33 DE ANI conform Hotararii Consiliului Local nr. 80 din 22.05.2000 incepand de la data semnarii procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.

Pag.2

Art.3.2. Durata concesiunii poate fi prelungita in conditiile legii, cu acordul partilor.



IV. TAXA DE CONCESIUNE

Art.4.1. Taxa de concesiune este de 15.915.213 lei/an, asa cum rezultă din Hotararea Consiliului Local nr. 80 din 22.05.2000, de 74.325 lei/mp/an, înmulțita cu suprafața terenului concesionat de 214,13 mp.

Art.4.2 Taxa de concesiune prevăzută la art.4.1. este de 336.529,11 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 30.494 / 1 USA comunicat de B.N.R., din data Hotarării Consiliului Local nr. 80 din 22.05.2000, in conformitate cu H.C.L. nr. 26/30.03.1998 care stabilește baza de calcul a taxei de concesiune.

Art.4.3 Plata taxei de concesiune se face începând de la data procesului- verbal de predare- primire a terenului concesionat.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1. Pentru primul an calendaristic al concesiunii, taxa de concesiune prevazută la art.4.2. se va plăti in termen de 60 de zile de la data încheierii procesului verbal de predare – primire, dar nu mai tarziu de data de 31 decembrie a exercitiului financiar.respectiv.

Art.5.2. Începând cu al doilea an al concesiunii, taxa de concesiune prevazută la art.4.2. se va plăti in lei in contul concedentului nr.212202074617794 deschis la Trezoreria Eforie, in doua transe egale, pana la data de 28 februarie, respectiv 30 octombrie a fiecarui an.

Art.5.3. Intârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislatiei în vigoare, plata efectuându-se în lei la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua platii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 6. Prezentul contract de concesiune poate înceta prin:

- 6.a.- retragere
- 6.b.- renuntare
- 6.c.- rascumparare
- 6.d.- forta majora

Art.6.a.- Incetarea concesiunii prin retragere.

Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate in contract, constatata de organele de control autorizate din cadrul Primariei Eforie.

6.a.1. Concesiunea se retrage in cazul in care concesionarul nu a început executia lucrarilor în termen de un an de la data încheierii procesului verbal de predare- primire, fara nici un fel de pretentie din partea concesionarului.



Pag.3

6.a.2. Concesiunea se retrage la expirarea duratei stabilite prin contract, dacă partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

6.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 de zile de la notificare.

Art.6.b. Incetarea concesiunii prin renunțare

6.b.1. Concesionarul poate renunța la concesiune, la cerere, în cazul în care cauze justificate fac imposibilă realizarea investiției, 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.

Art.6.c. Incetarea concesiunii prin răscumpărare

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

6.c.2. Dacă partile nu se înțeleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instanței.

Art.6.d. Incetarea concesiunii în caz de forță majoră

6.d.1. Forța majoră exonerează partile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința partilor, imprevizibil și inevitabil care împiedică partile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

6.d.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte parti 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 partilor.

6.d.3. În caz de forță majoră comunicată și constatăta în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor partilor se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din parti nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cit și îndeplinirea celorlalte obligații.

6.d.4. În cazul în care forță majoră conduce la o declarație a obligațiilor partilor mai mare de șase luni, partile 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 constatăta de comisia legal constituită, partile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

CONCEDENTUL are următoarele obligații și drepturi:

7.1. Sa predea concesionarului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

Pag.4



7.2. Să inspecteze prin împuternicitii săi, mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

7.3. Sa verifice, in perioada derularii contractului de concesiune, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

7.4. Să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în baza autorizației de construire eliberată de organele abilitate.

7.5. Sa declanseze procedura de executare silita impotriva concesionarului, daca acesta intarzie plata taxei de concesiune cu 90 de zile de la scadenta acesteia.

Situatia de forță majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligațiile.

CONCESIONARUL are urmatoarele obligatii:

7.6. Sa se prezinta la data la care este anuntat, la sediul Primariei, pentru predarea-primirea terenului concesionat.

7.7. Sa plateasca taxa de concesiune la termenele stabilite contractual.

7.8. Sa inventarieze anual bunul concesionat pe liste de inventar distincte, care se transmit si concedentului, conform H.G.R. nr. 1031/1999.

7.9. Sa evidentieze contabil valoarea taxei de concesiune datorate, conform H.G.R. nr. 1031/1999.

7.10. Sa inceapa executarea lucrarilor in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire.

7.11. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire și pentru desfasurarea activitatii după punerea în funcțiune.

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

7.13. Sa finalizeze executarea constructiei in termenele preyzutate in autorizatia de construire.

7.14. Sa realizeze constructia cu respectarea documentatiei tehnice a autorizatiei de construire.

7.15. La terminarea lucrarilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administratiei publice locale la receptia constructiei si sa se prezinte la sediul Primariei pentru regularizarea taxei de autorizatie de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate.

7.16. Dupa receptia la terminarea lucrarilor de construire, sa declare constructia in vederea impunerii, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate, la sediul Primariei.

VIII. LITIGII

Art.8.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instanțelor de judecată competente.



Pag. 5

Art.8.2. Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

XI. DISPOZITII FINALE

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

Art.9.2. Dreptul de concesiune se transmite, cu menținerea clauzelor și condițiilor prezentului contract, în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcțiilor realizate pe terenul concesionat.

Art.9.3. Procesul verbal de predare-primire a terenului și Hotărârea Consiliului Local nr. 80 din 22.05.2000 fac parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind terenul din Eforie NORD, zona P.U.D. ZONA BELONA, PARCELA NR. 6, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,



Ing. Mihail Cosma

BIROUL JURIDIC,

JR. V. TANASE BOICAEU

S.C. ATLAS EXINDCOM S.R.L.

Reprezentată prin

DI. EMILIE



SEF SERV. BFCITCES
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATCDOTI
Ing. Marius Jifcu

12584
1007 08 15

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
Anexa la Contractul de concesiune nr. 35 din 16.06.2000

Incheiat astazi 15.08.2007

Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului in suprafata de 214.13 mp., din parcelarea P.U.D. ZONA BELONA lot nr. _____ situat in Eforie NORD, teren concesionat de CONSILIUL LOCAL EFORIE - S.C. ATLAS EXIN/COM S.R.L. conf. H.C.L. Nr. 89 din 22.05.2000

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Consiliului Local Eforie - d-nul. Marius Iifcu si d-na Jacob Simona;
- din partea beneficiarului terenului d. GABRIEL SANIU;
- executant STEFAN BORLEA

Terenul predat are urmatoarele vecinatati conform planului de situatie anexat, astfel:

- la NORD TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE
- la SUD ALEE ACCES
- la EST TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE
- la VEST TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE

Dept pentru care au incheiat prezentul proces verbal in 3(trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Au predat

Au primit

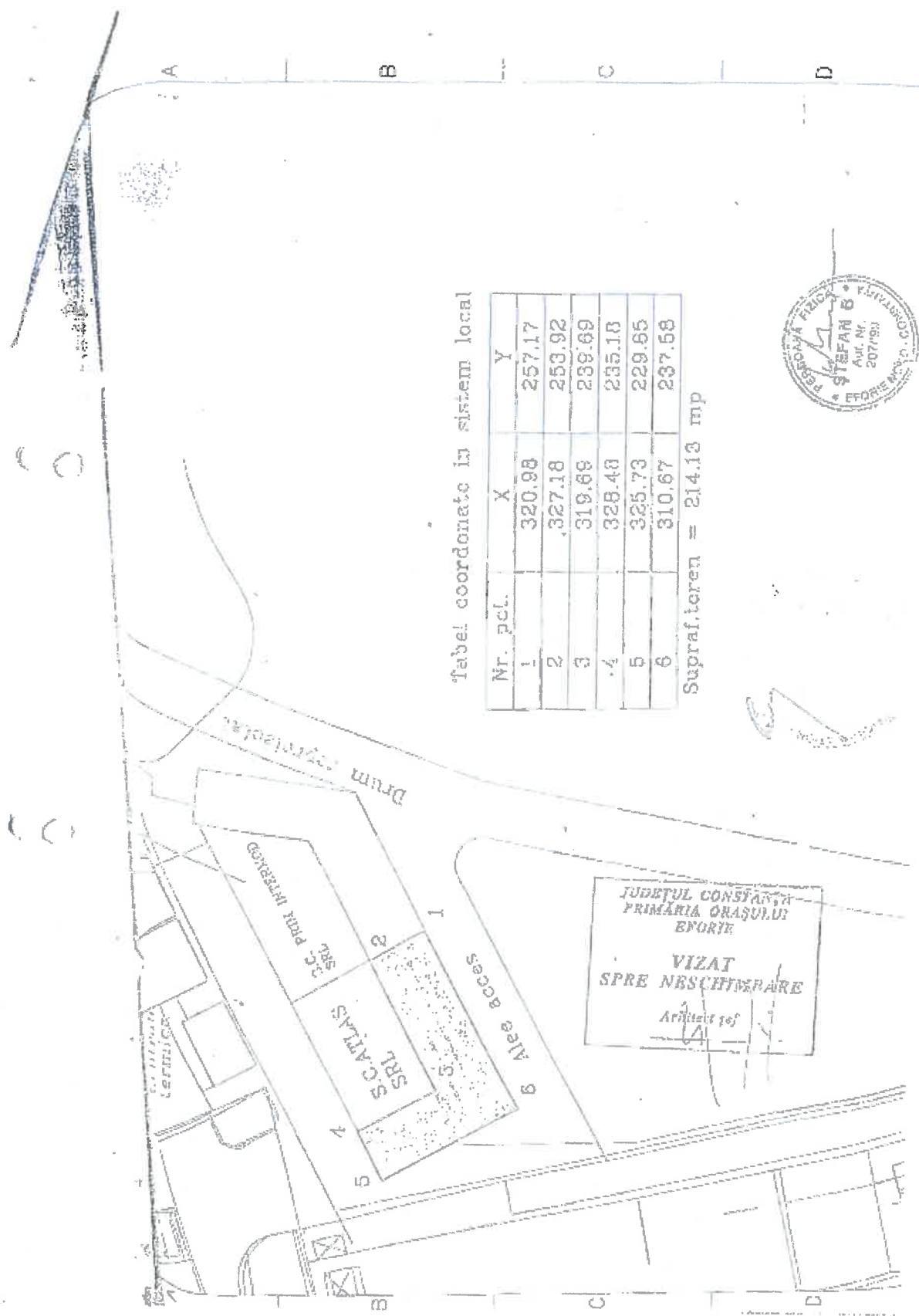
PRIMAR
Ing. Mihail Cosma

Inspectori UATCOCT,
Ing. Marius Iifcu

Sng. Simona Jacob

Executant





Tabel coordonate in sistem local

Nr. pcl.	X	Y
1	320.98	257.17
2	327.18	253.92
3	319.69	238.69
4	328.40	235.10
5	325.73	229.55
6	310.67	237.58

Suprafata = 214.13 mp



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE NORD

VIZAT
SPRE NBSCHITARE

Arhitect 105

6080/105.08.1998

Pag. 1

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 53

Incheiat in Eforie Sud la data de 02 Iulie 1998

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 S.C. ATLAS EXINDCOM SRL reprezentată prin CASINEIANU SANDU cu sediul în EFORIE SUD STR. MURCEA DEL MADRAN Nr 2A, S.C. Ap 24 având contul nr. 6072 8606 deschis la D.A.S.A. EFORIE si înregistrat la Camera de Comert cu nr. 213/567/1093 CP 2929 933 având calitatea de concesionar, si numită în continuare partea a doua.

În temeiul Legii nr.50/1991, republicată, a Hotărârii Consiliului Local nr. 67 din 08.05.1998 si în conformitate cu procesul verbal nr. 5052 din 25.06.1998 incheiat la licitatia publica din ziua de 25 luna 06 anul 1998 a concesiunii pentru terenul situat in Eforie Nord s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie Nord, zona Belona, reprezentand parcela nr. 6 din P.U.D.Belona aprobat prin H.C.L.nr. 45 din 16.04.1998, în suprafată de 110,0 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat, având următoarele vecinătăți:

- N - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
- S - ALEA ASES PLAZA ;
- E - PARCELA NR. 9 ;
- V - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;

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 în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 67 din 08.05.1998, a Certificatului de

23

Pag.2

urbanism nr.142 din 12.06.1998 si a Caietului de sarcini ce face parte integranta din prezentul contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata concesiunii este de 25 de ani conform Hotărării Consiliului Local nr.67 din 08.05.1998 incepand cu data semnarii contractului.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 3.850.000⁰⁰ lei/an, asa cum rezultă din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice, de 35.000⁰⁰ lei/mp/an, inmultita cu suprafata terenului concesiionat de 110,0 mp.

Art.5 Pretul concesiunii prevăzut la art.4 este de 442.651 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 8678 / 1 USA 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 în contul părții întâi nr.212202304617794 deschis la Trezoreria Eforie, in doua transe egale, până 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 efectuându-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 - renunțare;

8.c - rascumparare.

Pag.3

8.a. Incetarea concesiunii prin retragere

8.a.1 Concesiunea se retrage și contractul se reziliaza în situația în care concesionarul nu respecta obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

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 și îndeplinește obligațiile în acest interval.

8.b. Incetarea 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 și 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. Incetarea 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.

Pag.4

Art.9. In 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 pretentie din partea concesionarului.

Art.10. In cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art.8 si 9 concesionarul are obligatia:

- a) să predea părții întâi documentatia tehnică referitoare la obiectivul de investitie ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul concesionat.
- b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie si prin care își asumă obligatii 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 acobasta să-si poată exercita optiunea;
- d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice si 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 înaintea de încetarea valabilității actelor respective.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.11. Partea întâi are urmatoarele obligatii si drepturi:

11.1 Partea întâi are obligatia sa predea partii a doua, pe baza de proces-verbal de predare-primire terenul care face obiectul contractului.

11.2 Partea întâi are dreptul ca prin împuternicitii săi să urmărească mersul lucrărilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității si încadrarea în termenul de punere în functiune 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 autorizatiei de construire eliberată de organele abilitate.

Situatia de forță majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totală sau parțială obligatiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil si inevitabil care împiedică părțile să-si exervite integral sau parțial obligatiile.

Art.12 Partea a doua are urmatoarele obligatii:

12.1. Sa inceapa executarea lucrărilor în termen de un an de la data încheierii contractului de concesiune, dupa obtinerea în prealabil a autorizatiei de construire.

12.2. Să obtină avizele si acordurile legale pentru emiterea autorizatiei de construire si pentru desfasurarea activității după punerea în functiune.

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

12.4. Sa finalizeze executarea constructiei în termen de trei ani de la data

Pag.5

obținerii autorizației de construire conform H.C.L.nr. 13 din 30.01.1998.

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

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

VIII. LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instanțelor de judecată competente.

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

IX. DISPOZITII FINALE

Art.15 Modificarea sau completarea 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 ETORIE NORD zona BELONA parcela nr. 6 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru organul fiscal teritorial.


CONCEDENT,
Ing. Mihail Cosma

SEF SERV. BFC
Bă. Elena Duca

CONCESIONAR,
SECRETAR
Jr. Gheorghe Becă

SEF SERV. UATDCI
Ing. Marius Hicu

SE ATLAS EXIN/COM SRL
reprezentata prin CANHEIANU
SANDU



**CONTRACT
DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

Între subsemnații **CASINEANU ION-SANDU** și **CASINEANU DANA-SIMONA**, soți, domiciliși în localitatea Eforie Sud Str. Prof. dr. Ion Cantacuzino nr.7, oraș Eforie, jud. Constanța, în calitate de vânzători și **POLDERMAN RIEN**, cetățean olandez, necăsătorit, cu domiciliul în Rue de Louvetain 22A, 4130, Tilff-Esneux-BELGIA, având reședință de ședere temporară în ROMÂNIA Constanța Str. Mircea cel Bătrân nr.53 Bl. MV2. apt.15, jud. Constanța, în calitate de cumpărător, a intervenit următorul contract de vânzare-cumpărare: -----

Noi, **CASINEANU ION-SANDU** și **CASINEANU DANA-SIMONA**, soți, declarăm că vindem domnului **POLDERMAN RIEN**, cetățean olandez, necăsătorit, bunul imobil proprietatea noastră situat în localitatea Eforie Nord, parcela nr.6, plan parcelare "BELONA", jud. Constanța, reprezentând construcție spațiu comercial, cu suprafața construită la sol de 158,31 mp, formată din P+1E, descriptiv astfel: parter - cu suprafața utilă de 141,06 mp, compus din opt încăperi magazin și o încăpere magazie, etaj 1 - cu suprafața utilă de 38,96 mp compus din: depozit bar, două spălătoare, două holuri și trei w.c.-uri și terasă cu suprafața de 105,37 mp, edificată pe teren în concesiune în suprafața totală de 324,13 mp conform acte și 324,63 mp conform măsurători, ce reprezintă parcela nr.6, plan parcelare "BELONA", jud. Constanța, având următoarele vecinătăți: la N- prop. Consiliul Local Eforie, pe o latură de 21,01 m, la S- alee acces, pe o latură de 20,97 m, la E- lotul 7 Consiliul Local Eforie, pe o latură de 15,45 m și la V- Consiliul Local Eforie, pe o latură de 15,49 m; înregistrat cu numărul cadastral 432 conform fișei bunului imobil și planului de amplasament și delimitare a bunului imobil efectuate de Roșcan Adrian și vizate de O.J.C.G.C. - Constanța sub nr.10056/14.07.2000 și întabulat în Cartea Funciară Specială cu nr.262 a localității Eforie Nord, deschisă la Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Constanța, conform încheierii de întabulare nr.1343/05.02.2003. -----

- Subsemnatul promitent-cumpărător declar că am cunoștință de faptul că societatea comercială S.C."ATLAS EXINDCOM"S.R.L., a încheiat contracte de închiriere pentru spațiul comercial ce face obiectul prezentului contract și sunt de acord cu menținerea acestor contracte până la data de 01.10.2003. -----
- În temeiul art.35 din Legea 50/1991, modificată și completată cu Legea 453/2001, odată cu înstrăinarea construcției, vânzătorii transmit cumpărătorului și dreptul de concesiune asupra terenului aferent acesteia în suprafața totală de 324,13 mp conform acte și 324,63 mp conform măsurători, ce reprezintă parcela nr.6 proprietatea Primăriei Orașului Eforie, este deținut prin concesiunare, după cum rezultă din contractele de concesiune nr.53/02.07.1998 și nr.35/16.06.2000 încheiate cu Consiliul Local Eforie. -----

2



- Avem cunoștință de conținutul schiței depusă la documentația necesară perfectării și autentificării prezentului contract care reflectă în mod fidel: încadrarea în spațiul a imobilului, limitele sale de hotar, precum și componența acestuia, ceea ce recunoaștem prin înscrisă semnătura noastră, spre conformitate cu realitatea.
- Prețul vânzării stabilit de comun acord este de 1.000 EUR (unamie EUR) și 68.400 USD (șaizeci și opt mii patru sute USD), sumă din care:
 - 1.000 EUR (unamie EUR), echivalent a 36.791.000 lei (treizeci și șase milioane șapte sute nouăzeci și unu mii lei) calculat la cursul oficial BNR al Euro de 36.791 lei/EUR de azi data autentificării prezentului act, a fost achitată azi data autentificării prezentului contract.
 - 34.200 USD (treizeci și patru mii două sute USD) va fi achitată până la data de 31.12.2003.
 - 34.200 USD (treizeci și patru mii două sute USD) va fi achitată până la data de 01.04.2004, dată la care vânzătorii se vor prezenta la biroul notarial în vederea autentificării declarației de descărcare pentru restul de preț.
- Subsemnații **CASINEANU ION-SANDU** și **CASINEANU DANA-SIMONA**, soți, în calitate de vânzători, ne rezervăm privilegiul cu privire la restul de preț, potrivit art. 1740 Cod Civil.
- Construcția ce face obiectul vânzării a fost dobândită ca bun comun prin cumpărare de la S.C. "ATLAS EXINDCOM" S.R.L., în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2536/02.07.2003 la Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța, care la rândul său a edificat-o în baza Autorizației de construire nr.15/02.02.1999 și Autorizației de construire nr.290/31.08.2001 eliberate de Primăria Orașului Eforie, Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.13107/06.09.2002 și Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.13109/06.09.2002, iar terenul aferent construcției, aflat în concesiune în suprafață de totală de 324,13 mp conform acte și 324,63 mp conform măsurători, în baza contractele de concesiune nr.53/02.07.1998 și nr.35/16.06.2000 încheiate cu Consiliul Local Eforie.
- Cumpărătorul intră de drept în proprietatea construcției cumpărate, de azi data autentificării prezentului act, iar de fapt în posesia construcției cumpărate de la data achitării integrale a restului de preț din contract, adică de la data de 01.04.2004.
- Noi vânzătorii declarăm că suntem de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului, pe numele cumpărătorului.
- În temeiul art. 56 din Legea nr.7/1996 se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției și a dreptului de concesiune asupra terenului aferent acesteia, în suprafață de 324,13 mp, ce face obiectul prezentului act, în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Constanța pe numele dobânditorului **POLDFERMAN RIEN**, cetățean olandez, necăsătorit.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

• Noi vânzătorii declarăm că ne obligăm să nu facem apel împotriva încheierii de întabulare ce se va efectua pe numele dobânditorului **POJDERMAN RIEN**, cetățean olandez, necăsătorit.

• Vânzarea se perfectează în baza următoarelor acte: certificatul fiscal nr.13106/22.07.2003 emis de Consiliul Local Eforie; extras de Carte Funciară emis de Judecătoria Constanța - Biroul de Carte Funciară; contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2536/02.07.2003 la Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța; Autorizațiile de construire nr.15/02.02.1999 și nr.290/31.08.2001 eliberate de Primăria Orașului Eforie; Procesele Verbale de recepție la terminarea lucrărilor nr.13107/06.09.2002 și nr.13109/06.09.2002, precum și contractele de concesiune nr.53/02.07.1998 și nr.35/16.06.2000 încheiate cu Consiliul Local Eforie.

• Noi vânzătorii declarăm că nu am mai înstrăinat construcția ce face obiectul prezentului contract.

• Construcția nu a trecut în patrimoniul statului în baza vreunui act normaliv, rămânând în mod explicit în stăpânirea vânzătorilor taxele și impozitele către stat fiind achitate la zi, iar cele privind autentificarea și redactarea prezentului contract de vânzare-cumpărare sunt suportate de către cumpărător.

• Noi vânzătorii declarăm că, construcția nu este grevată de sarcini, sechestrată sau ipotecată, garantând pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale conform art.1336-1337 Cod Civil.

Subsemnatul **POLMERMAN RIEN**, cetățean olandez, necăsătorit, declar că am cumpărat de la **CASINEANU ION-SANDU** și **CASINEANU DANA-SIMONA**, soți, construcția descrisă în cuprinsul prezentului act, și am preluat dreptul de concesiune asupra terenului aferent, pentru prețul de 1.000 EUR (unamieEUR) și 68.400 USD (șaizecișioptmii patrusuteUSD), sumă din care:---

- 1.000 EUR (unamieEUR), echivalent a 36.791.000 lei (treizecișisase milioaneșaptesutenouăzecișunumii lei) calculat la cursul oficial BNR al Euro de 36.791 lei/EUR de azi data autentificării prezentului act, a fost achitată azi data autentificării prezentului contract.

- 34.200 USD (treizecișipatru mii două sute USD) voi achita până la data de 31.12.2003.

- 34.200 USD (treizecișipatru mii două sute USD) voi achita până la data de 01.04.2004, dată la care vânzătorii se vor prezenta la biroul notarial în vederea autentificării declarației de descărcare pentru restul de preț.

• Subsemnatul cumpărător declar că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorilor asupra construcției, obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-mă că aceasta nu este scoasă din circuitul civil, nu este grevată de sarcini sau procese.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Noi părțile contractante declarăm că am citit conținutul contractului și suntem întru-totul de acord așa cum acesta a fost redactat.
- Odată cu înstrăinarea construcției vânzătorii au înmănat cumpărătorului și actele originale ale construcției.
- Subsemnatele părți, declarăm pe proprie răspundere cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real, că ni s-au adus la cunoștință prevederile art.6 din O.G.nr.12/1998, precum și ale legii privind combaterea evaziunii fiscale și că deghizarea parțială a valorii se sancționează cu nulitate absolută atât a actului secret, cât și a actului public autentic.

Subsemnatul cumpărător declar că imputernicesc Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrușcu Ioan Gabriel, din Constanța, să efectueze în numele meu și pentru mine toate demersurile necesare în vederea înscrierii dreptului de proprietate asupra construcției și a dreptului de concesiune asupra terenului aferent acesteia, pe care l-am dobândit prin prezentul contract în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Constanța, putând efectua orice procedură necontencioasă și contencioasă la instanțele competente de orice grad.

Redactat și listat în 5 (cinci) exemplare originale, astăzi data autentificării, din care 3 (trei) exemplare s-au înmănat părților: un exemplar vânzătorilor și două exemplare cumpărătorului, la Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrușcu Ioan Gabriel, din Constanța Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3.



VÂNZĂTORI,

CASINEANU ION-SANDU
CASINEANU DANA-SIMONA

CUMPĂRĂTOR,

POLDERMAN RIEN

ROMANIA
MINISTERUL JUSTITIEI - U.N.N.P.R.
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CONSTANȚA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
MARIANA IOSIF ȘI PĂTRAȘCU IOAN GABRIEL
SEDIUL: Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3
CONSTANȚA

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2918
ANUL 2003 LUNA IULIE ZIUA 23**

În fața mea, PĂTRAȘCU IOAN GABRIEL, notar public cu sediul în Constanța Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3, s-au prezentat:-----

1. CASINEANU ION SANDU - domiciliat în localitatea Eforie Sud Str. Prof. dr. Ion Cantacuzino nr.7, oraș Eforie, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KT nr.129366/01.06.2000 eliberată de Poliția Eforie, cod numeric personal 1670212132807.-----

2. CASINEANU DANA-SIMONA - domiciliată în localitatea Eforie Sud Str. Prof. dr. Ion Cantacuzino nr.7, oraș Eforie, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KT nr.129367/01.06.2000 eliberată de Poliția Eforie, cod numeric personal 2710127132801.-----

3. POMDERMAN RIEN - cetățean olandez, cu domiciliul în Rue de Louvetain 22A, 4130, Tilff-Esneux, BELGIA, având reședință de sedere temporară în ROMANIA Constanța Str. Mircea cel Bătrân nr.53 Bl. MF2, apt.15, jud. Constanța, posesor al pașaportului tip P nr.N8647974/01.06.1992 eliberat de Autoritățile din OLANDA, număr personal 118583955.-----

De la încheierea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și semnat propriu toate exemplarele, precum și anexele.-----

În temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu 12.179.058 lei cu chitanța nr.0502758/2003.-----

S-a perceput onorariul de 14.204.027 lei cu chitanța nr.2489652/2003 și factura nr.3231902/2003 din care suma de 2.247.869 lei reprezintă TVA.-----

Timbra judiciară în valoare de 50.000 lei.-----

NOTAR PUBLIC
PĂTRAȘCU IOAN GABRIEL



ROMÂNIA
Judecătoria Constanța
Biroul de Carte Funciară
Dosar nr. 1343 / 12.12.2003

ÎNCHEIERE NR. 1343

JUDECĂTOR Laura Olteanu

Asupra cererii introduse de SE "ATLAS EXIMACOM" SRL
prin notarul public (mandatarul) SAP EFORIE (EFORIE)
privind înscrierea dreptului de proprietate
în Cartea Funciară, în baza actelor de drept nr. 53/1998 și nr. 35/2002, altele fiind:
contract nr. 15/1999, nr. 20/2001, și nr. de licență-finanț nr. 1
1307/2002, nr. 131091/2002, nr. 444/2002;
văzând referatul conducătorului de carte funciară, în sensul că nu există piedici la înscriere
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 și achitată taxa de timbru
de _____ lei, cu chitanța nr. _____

DISPUNE:

Admite cererea cu privire la imobilul teren 324,13 mp acți (204,63 mp apă) și
construcție scări din beton și beton armat
înscris în Cartea Funciară nr. _____ a localității Eforie Nord
cu nr. cadastral 402/4.30 proprietatea lui _____
de sub _____ să se intabuleze
dreptul de proprietate cu titlu de creștin de construcție

Se va deschide Cartea Funciară nr. _____ și privind dreptul de
proprietate asupra terenului în favoarea Orasului Eforie

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

Se va înscrie în partea a II-a a Cărții Funciare nr. _____ și dreptul
de folosință asupra terenului în favoarea lui potentului

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

Se va înscrie în partea a II-a a Cărții Funciare nr. _____ dreptul de
folosință asupra terenului la teren potențialului

Se va nota ipoteca autenticată sub nr. _____

Prezenta se va comunica prin buletin

Cu apel în termen de 15 zile de la comunicarea

Dată în Camera de Consiliu la data de 12.12.2003.

JUDECĂTOR,



CONDUCĂTOR DE CARTE FUNCIARĂ,



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ..19555...

Dosar nr. 19555 / 01.12.2005

ÎNCHEIERE DE RESPINGERE Nr. 19555

Registrator LUMINIȚA CALATORU

Asistent - registrator SILVIA STANCIU

Asupra cererii introduse de S. C. „ENTERPRISE MARIUS” SRL pentru
ntabularea în Cartea funciară nr. pentru
comunal/oraș/municipiu EFORIE NORD, văzând că din cuprinsul cărți
funciare se constată următoarele:

pefclita un a depus la dosar acordul Primarului
Eforie pentru ntabularea terenului, cont act 1 al 2 din
Legea nr 7/1996, act 22 din Legea 113/1997

față de prevederile art. 51 din Legea nr 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru motivele
de mai sus,

DISPUNE:

Respingerea cererii înaintate de S. C. „ENTERPRISE MARIUS” SRL pentru
ntabularea, cu notarea respingerii în cartea funciară.

Se comunică părților.

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru
și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă dir
circumscripția în care se află imobilul.

Dată la data de 15.12.2006

Registrator

Asistent - registrator,

ROMÂNIA
Judecătoria Constanța
Biroul de Carte Funciară
Dosar nr. 1343 / 1.05.02.2003

ÎNCHEIERE NR. 1343

JUDECĂTOR Laura Gheorghiu

Asupra cererii introduse de SA "ATLAS EXIMACOM" SA
prin notarul public (mandatar) SA P. BUDU C.
privind înscrierea dreptului de proprietate
în Cartea Funciară, în baza deciziei nr. 55/1997 a M. 15/1997, art. 10
art. 15/1997, art. 30/1997, art. 40/1997, art. 41/1997, art. 42/1997,
13/1998, art. 13/1998, art. 14/1998, art. 15/1998;
văzând referatul conducătorului de carte funciară, în sensul că nu există piedici la înscriere,
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 71/1996 și achitată taxa de timbru
de lei cu chitanța nr. 1

DISPUNE:

Admite cererea cu privire la imobilul teren 324,13 mp. apă (324,63 mp. apă) și
anexabile spații casa + anexă înscris în Cartea Funciară nr. 262 a localității Eforie Nord
cu nr. cadastral ca. 432 proprietatea lui de sub să se întabuleze
dreptul de proprietate cu titlul ce drept de construcție

Se va deschide Cartea Funciară nr. 262 privind dreptul de
proprietate asupra terenului în favoarea Orasului Eforie
Se va întabula în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 262 dreptul
de administrare asupra terenului în favoarea lui de sub

Se va înscrie în partea a III-a a Cărții Funciare nr. 262 dreptul
de folosință asupra terenului în favoarea lui potențialului
Se va deschide Cartea Funciară nr. 223 suprafață individuală
privind dreptul de proprietate asupra construcției în favoarea potențialului

Se va înscrie în partea a II-a a Cărții Funciare nr. 223 dreptul de
folosință asupra terenului cu țesut potențialului
Se va nota ipoteca autentificată sub nr. SA P. BUDU C.
Prezenta se va comunica SA P. BUDU C.
Cu apel în termen de 15 zile de la comunicare.
Dată în Camera de Consiliu la data de 1.05.2003

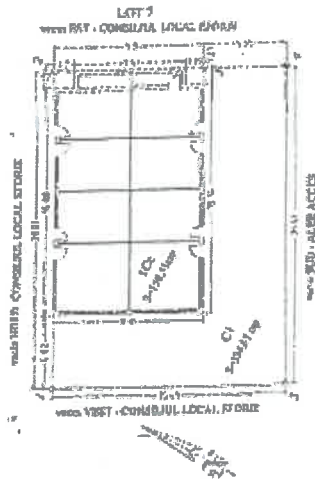
JUDECĂTOR, [Signature] **CONDUCĂTOR DE CARTE FUNCIARĂ,** [Signature]



PR. PARCELA B nr. PUD BELONA
LOC. EFORIE NORD

Avuția CONSTANȚA
Teritoriul administrativ EFORIE
Cod SIRUTA 50473
Cod în Franța Estrieven 2

SCHEMA PLANULUI TERENULUI



Speciile plantelor arboricole
pe sector cadastral
de construcții al bunului imobil
și cartii funciare

4. DATE REFERITORIE LA TEREN

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Cod grup funciar	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Alte informații
1	CC	TDI	324,63	3	6	7
total			324,63			

5. DATE REFERITORIE LA CONSTRUCȚII

Nr. camp cadastral construcție	Denumire	Suprafața construită din măsurători	Cod grup de construcție	Mențione
1	SPATIU COMERCIAL	158,31	CCOM	P 41
total		158,31		

C. DATE REFERITORIE LA PROPRIETAR

Nr. Crt	Nume / Denumire proprietar	Domiciliu / Sechă proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUTA	Tipul actului de posesiune, nr. și data înregistrării / eliberării	Cod grup Funciar	Suprafața din act (pe lot sau mp)		Mențione			
						Teren	Construcții				
1	S.C. ATRAS S.R.L.	Str. Bătrân, bl. 2A, sc. C	3	Act de construcție nr. 53/02.01.98 Primăria E Forie	6	7	8	9	10	11	
2	EXINDOAM SRL	LOC EFORIE sud		Act de construcție nr. 35/2000	324,13						
				Act de construcție nr. 15/02.02.98							
				Act de construcție nr. 15/02.02.98							



Imobilul ROȘCAN ADRIAN
+01

Verificat de Ing. CARMEN VILCORA

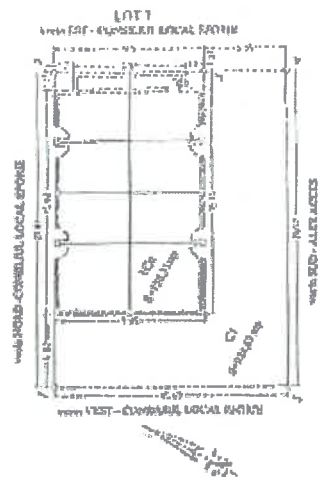
FIȘA BUNULUI IMOBIL
PARCELA 6 PUD BELONA
LOC. EFORIE NORD

ANEXA 1

Județul CONSTANȚA
Teritoriul administrativ EFORIE
Cod SRUTA 50413
Cod de învânt/estimare 2

Sectoria plan/nomenclatură
Nr. sectorial 77/200
Nr. cadastru și burasii mobilă
Nr. cartă funciară

SCIȚA BUNULUI IMOBIL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcelă	Categoriile de folosință	Cod grup de clasificare	Suprafața din măsurătorile (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul județului	Suprafața	
1	Cc	TDI	324,63	3	6	7	
TOTAL						324,63	

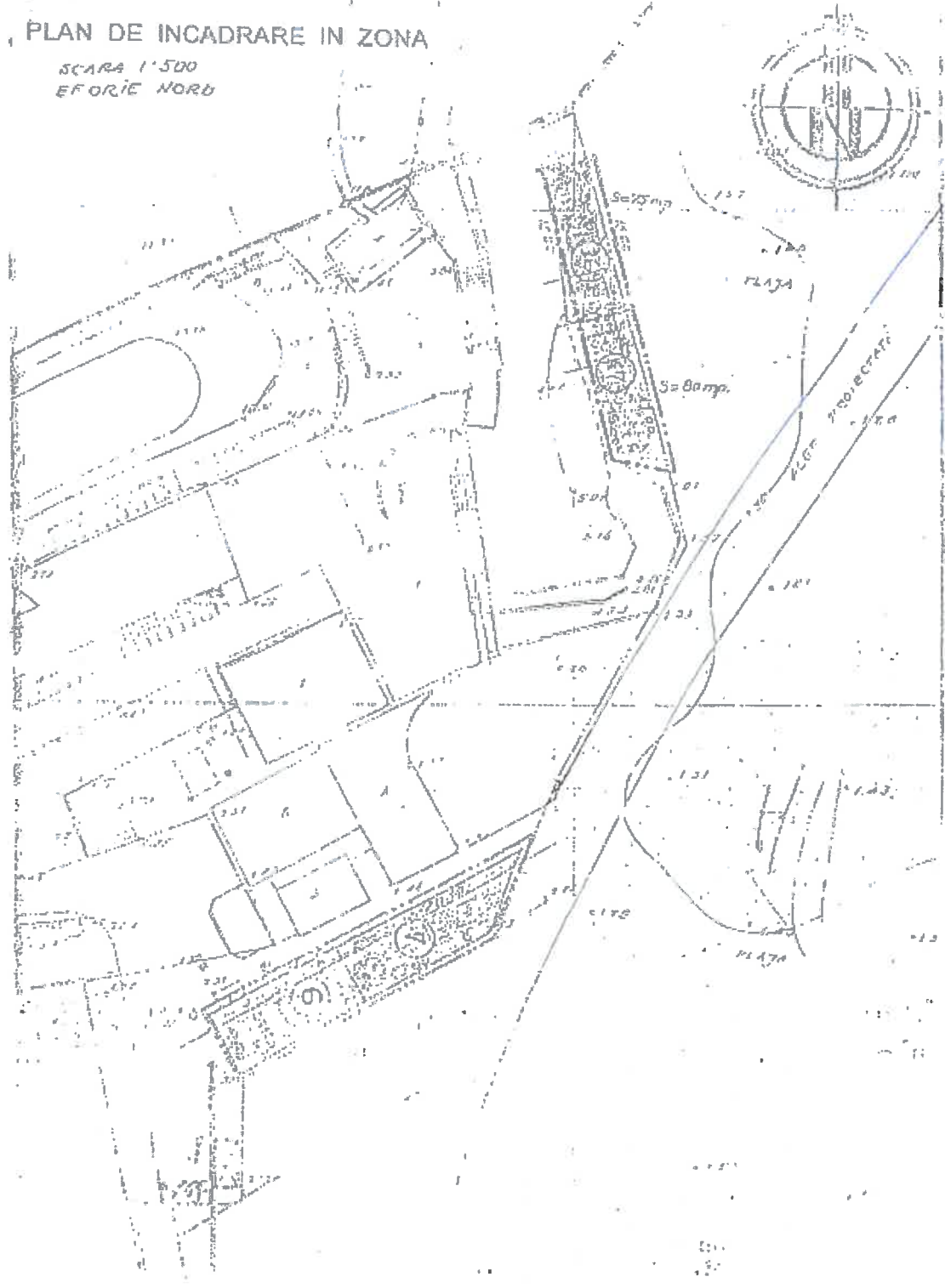
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Tipul construcției	Denumire	Suprafața construită din măsurătorile	Cod grupa (funcțiune)	Numărul
1	SPATIU COMERCIAL	158,31	CCOM	P 4A
TOTAL				158,31

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. Crt	Nume / Denumire proprietar	Domiciliu / Sediul proprietar	Cod numeric Personal Cod SRUSS	Tipul terenului de proprietate, nr și ora înregistrării / acțiunii	Cod grupul Proprietate	Suprafața din act (ha și mp)		Tipul de deținere Teren / construcție	Beneficiar		
						Teren	Construcție				
1	S.C. ARIAS EXINDROM S.R.L. Sediul în Strada nr. 24, Sc.C. EFORIE NORD	Strada nr. 24, Sc.C. EFORIE NORD	4	Contract de vânzare-cumpărare nr. 63/02.03.98 Primăria E Forie	6	7	8	9	10	11	
2	CONSILIUL LOCAL EFORIE NORD	Strada nr. 24, Sc.C. EFORIE NORD		2. Decret verbal de predare-estimare din nr. 66/1998, Consiliul Local E Forie		324,63			324,63		
				3. Contract de vânzare-cumpărare nr. 35/2008							
				4. Autorizație de construcție nr. 15/02.02.96							
				Data: 22.05.2004							

Verificat: [Signature]
Căminar: [Signature]



PLAN de AMPLASAMENT și DELIMITARE a BUNULUI IMOBIL
SCARA 1:200

Intravilan
Judetul CONSTANȚA
Teritoriul adm. EFORIE
Cod SIRUTA 60473
Adresa imobilului:
PARCELA 6, PUD BELONA
loc. Eforie Nord, jud. Constanța
Nr. cadastral al bunului incobil: **432**

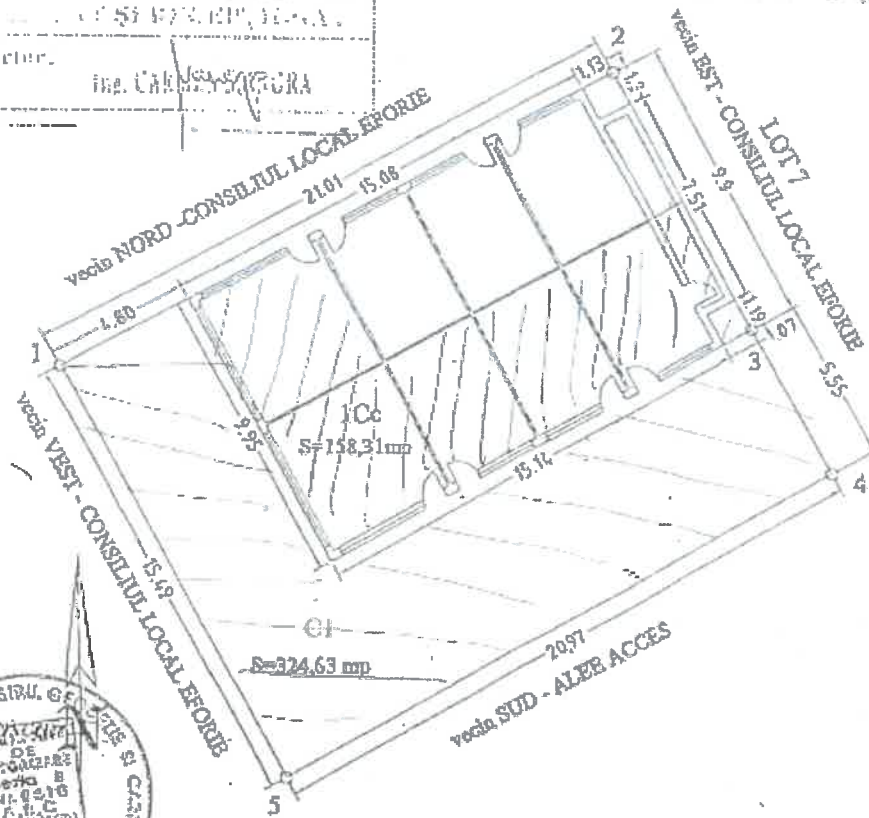
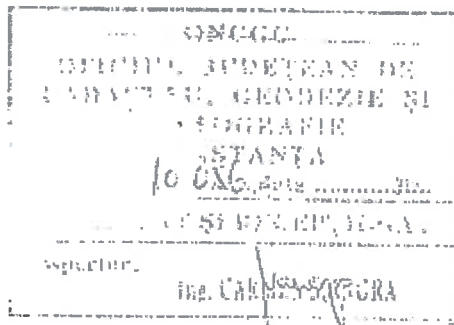
Numele, prenumele și adresa proprietarului:
1. S.C. ATLAS EXINDCOM S.R.L.
str. Mircea cel Bătrîn, bl. 2A, sc.C, ap. 24,
loc. Eforie Sud, jud. Constanța
2. CONSILIUL LOCAL EFORIE

- Acte de proprietate:
1. Contract de concesiune nr 53 / 02.07.1998. Primăria Eforie
 2. Proces verbal de predare-primire din data de 10.09.1998, Consiliul Local Eforie
 3. Contract de concesiune nr 75 / 16.06.2000. Primăria Eforie
 4. Autorizație de construire nr. 15/02.02.1999.

Suprafața din acte:
Steren = 324,13 m.p.

Suprafața din măsurători:
Steren = 324,63 m.p.

din care suprafața construită $S_c = 158,31$ m.p.



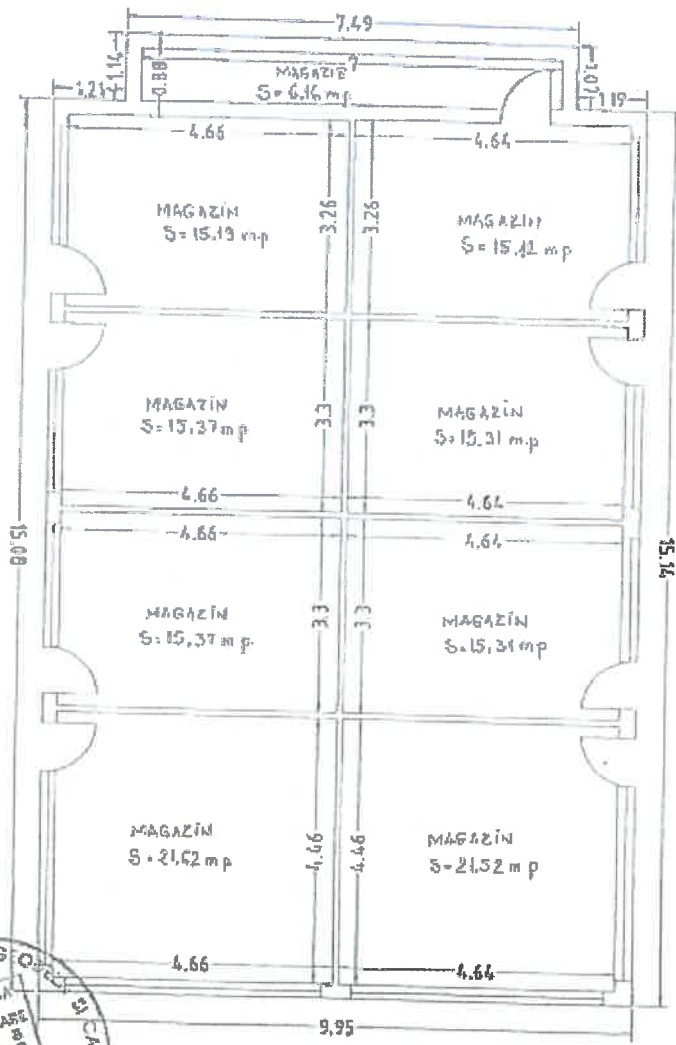
PLAN RELEVU

scara 1 : 100

PARCELA NR 6
P.U.D. BELONA
loc. Eforie Nord

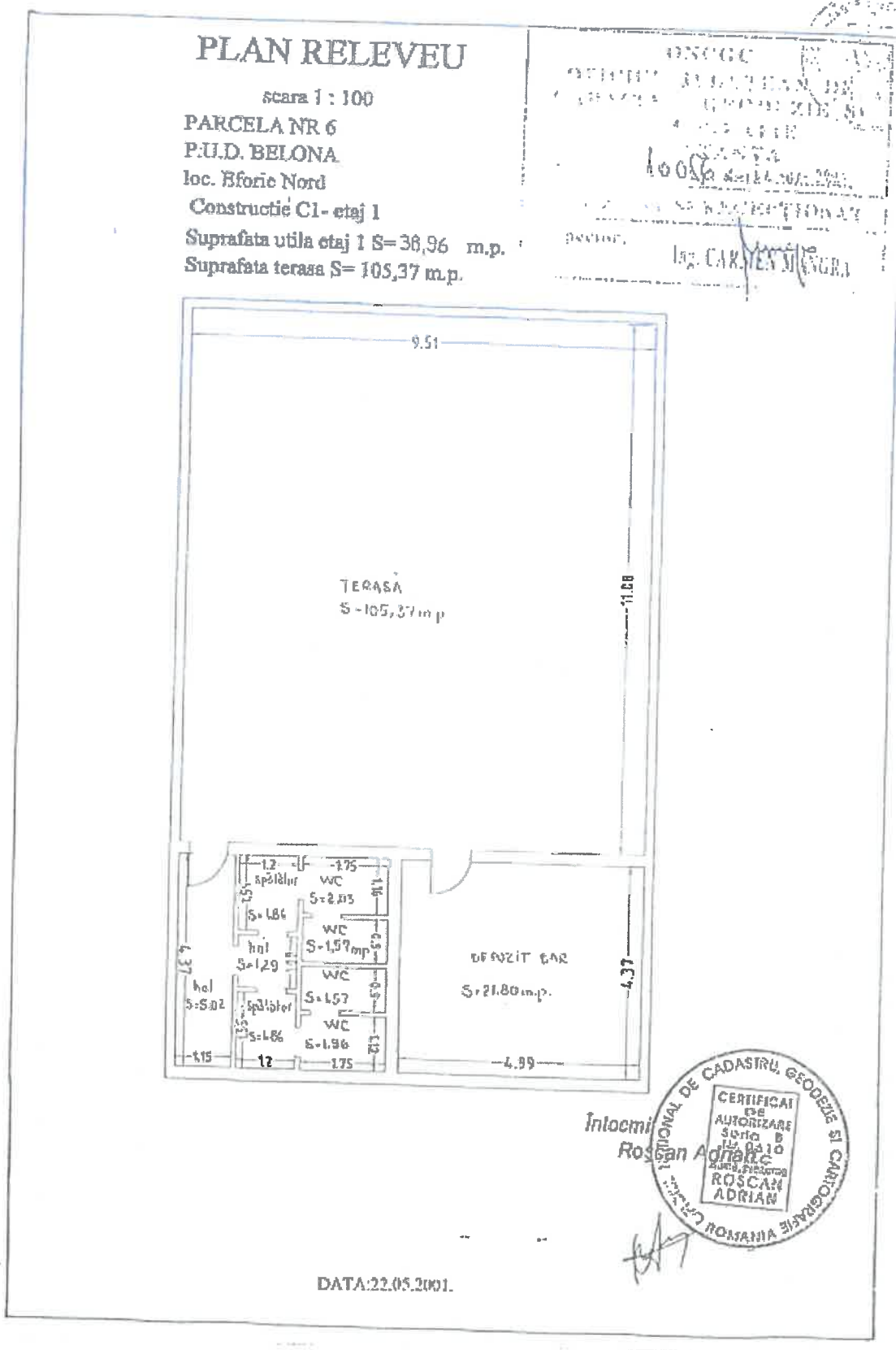
INCUTIE
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CARTOGRAFIE, GEODEZIE ȘI
CATASTRU
CONSTANȚA
1006
RECEPIȘTA
nr. CARM 100/2001

Construcție CI- parter
Suprafata construita la sol S= 158,31 m.p.
Suprafata utila parter S=141,06 m.p.



Intocmit de
Roscan Adrian
CERTEA DE
ANCIENȚARE
ȘI
AUTENTICARE
A
P.L.S.C.
ROSCAN
ADRIAN
ROMANIA

DATA: 22.05.2001.





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Nr. 18586 din 06.10.2006

Catre,
Polderman Rien
Str. Dr. Cantacuzino nr. 5
Eforie Sud

Urmare cererii dumneavoastra nr. 18586/26.09.2006 , va comunicam ca suntem de acord cu deschiderea Cartii Funciare pentru terenul in suprafata de 324,13 mp, situat in Eforie Nord, parcela 6 P.U.D. Belona , avand numar cadastral 432 inregistrat la O.J.C.G.C. Constanta cu nr. 10056/2001 care se afla in proprietatea orasului Eforie in baza Legii 18/1991, Legii 213/1998 si Legii 215/2001 pe numele proprietarului – Orasul Eforie .

Pe teren se afla constructia detinuta in baza autorizatiilor de construire nr. 15/02.02.1999 si 290/31.08.2001 , a proceselor verbale de receptie la terminarea lucrarilor nr. 13107/06.09.2002 si 13109/06.09.2002 si a contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2918/23.07.2003 la B.N.P. Asociati Mariana Iosif si Patrascu Ioan Gabriel . Terenul este folosit in baza contractelor de concesiune nr. 53/02.07.1998 si 35/16.06.2000 .



DIRECTOR EXECUTIV
Daniel Manea

N.C. 2 ex

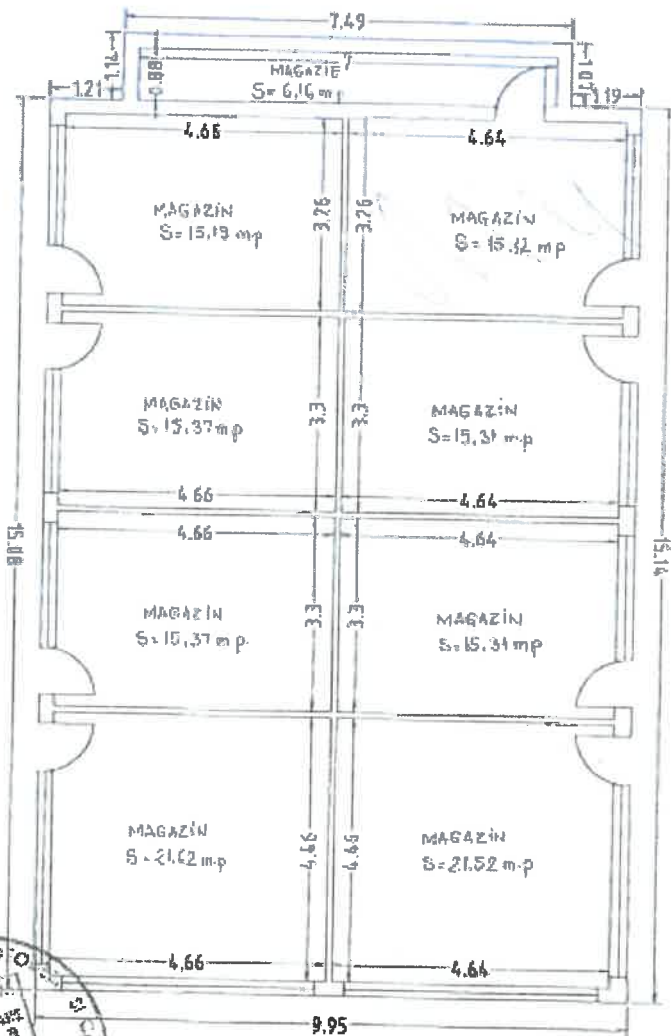
ROMANIA, jud. Constanta, Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, tel. 0241 - 748149, fax 0241-748979

PLAN RELEVU

scara 1 : 100
PARCELA NR 6
P.U.D. BELONA
loc. Eforie Nord

ONCUC
 OFICIUL JUDEȚEAN DE
 CADASTRU, GEODEZIE ȘI
 TERENURI
 CONSTANȚA
 Nr. 056
 DATA
 ȘEF RECEPȚIONAT
 DR. CARMELITA PURA

Construcție C1- parter
 Suprafata construita la sol S= 158,31 m.p.
 Suprafata utila parter S=141,06 m.p.

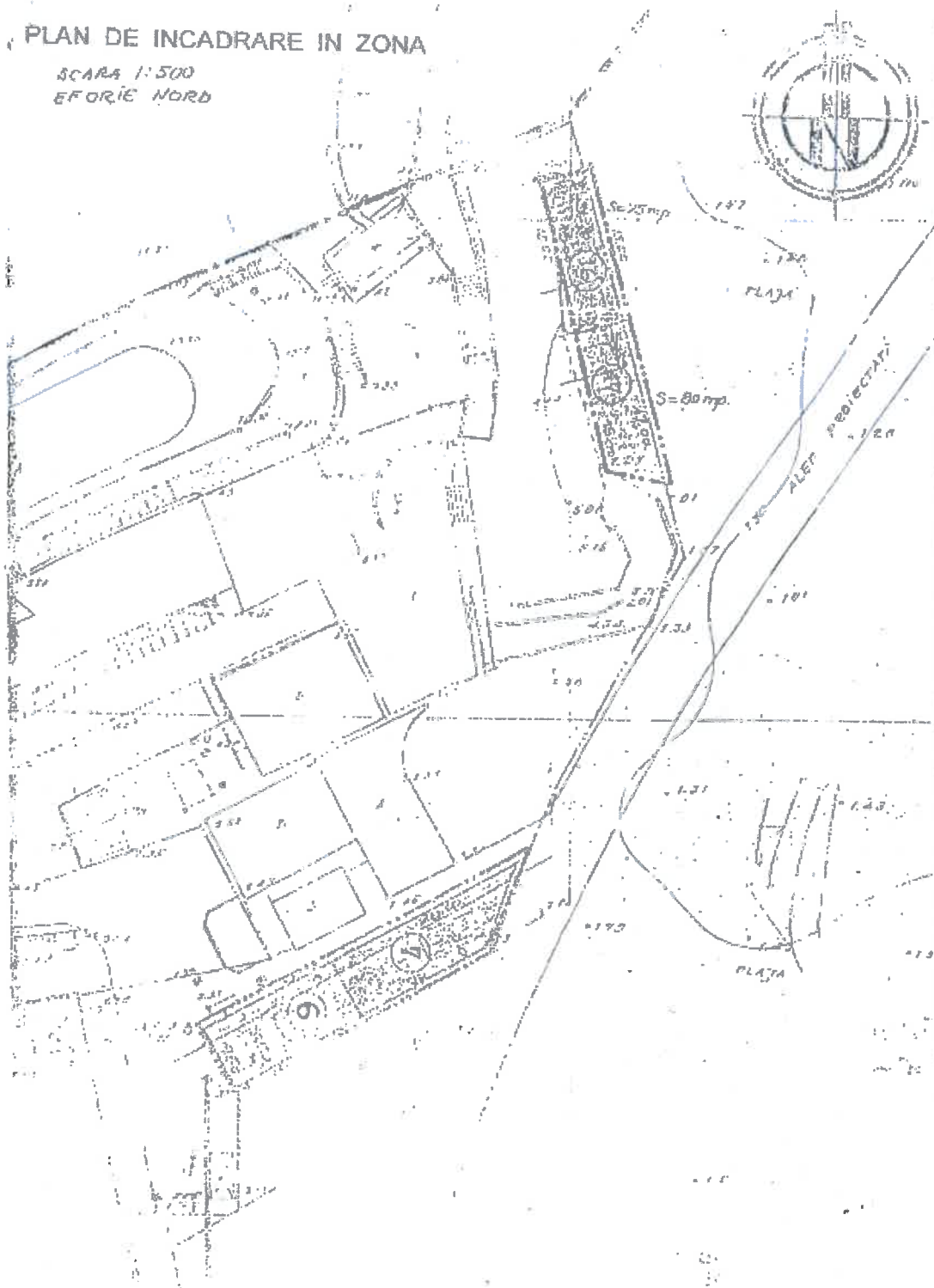


Intocmit de **ROȘCĂȘI ADRIAN**
 OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI TERENURI
 CONSTANȚA

DATA: 22.05.2001

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:500
EFORIE NORD



PLAN de AMPLASAMENT și DELIMITARE a BUNULUI IMOBIL
SCARA 1:200

Intravilan
Judetul CONSTANȚA
Teritoriul adm.EFORIE
Cod SIRUTA 60473
Adresa imobilului:
PARCELA 6, PUD BELONA
loc. Eforie Nord, jud.Constanța
Nr. cadastral al bunului imobil: 432

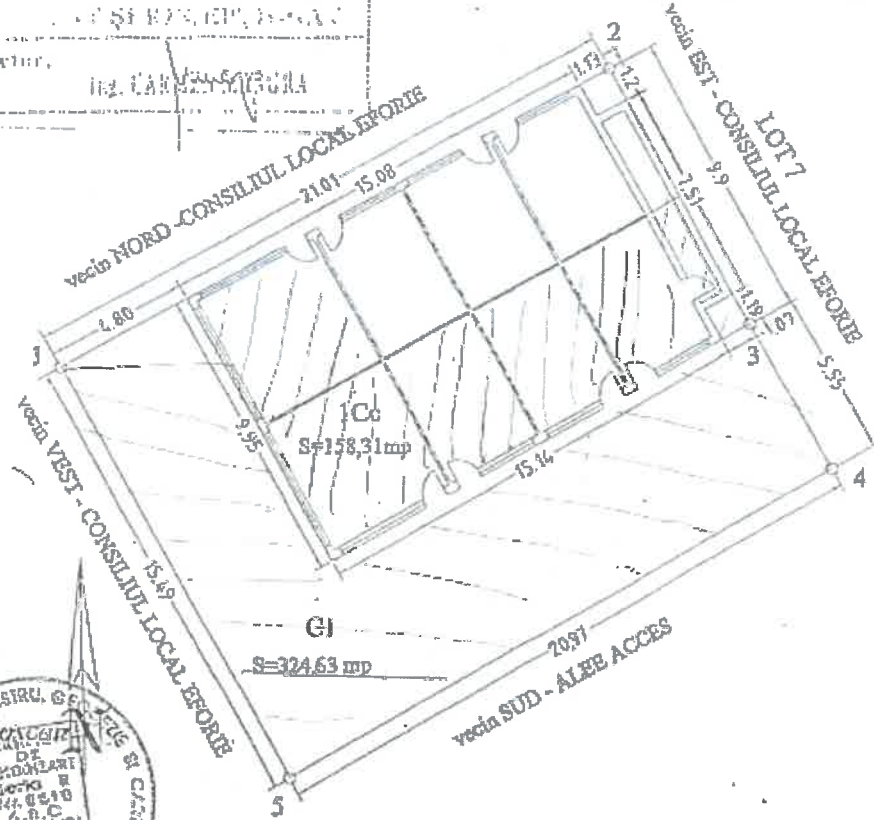
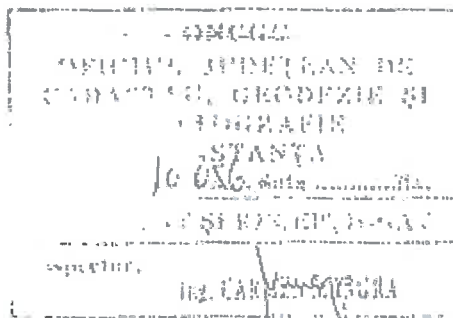
Numele, prenumele și adresa proprietarului:
1. S.C. ATLAS EXINDCOM S.R.L.
str. Mireea col. Bătrîn, bl. 2A, sc.C, ap. 2-1,
loc. Eforie Sud, jud. Constanța
2. CONSILIUL LOCAL EFORIE

- Act de proprietate:
1. Contract de concesiune nr 53 / 02.07.1998, Primăria Eforie
 2. Proces verbal de predare-primire din data de 10.09.1998, Consiliul Local Eforie
 3. Contract de concesiune nr 35 / 16.06.2000, Primăria Eforie
 4. Autorizația de construire nr. 15/02.02.1999.

Suprafata din acte:
Steren = 324,13 m.p.

Suprafata din masuratori:
Steren = 324,63 m.p.

din care suprafata construită SC = 158,31 m.p.



PLAN de AMPLASAMENT și DELIMITARE a BUNULUI IMOBIL.
SCARA 1:200

Intravilan
Județul CONSTANȚA
Teritoriul adm. EFORIE
Cod SIRUTA 60473
Adresa imobilului:
PARCELA 6. PUD BELONA
loc. Eforie Nord, jud. Constanța
Nr. cadastral al bunului imobil 432

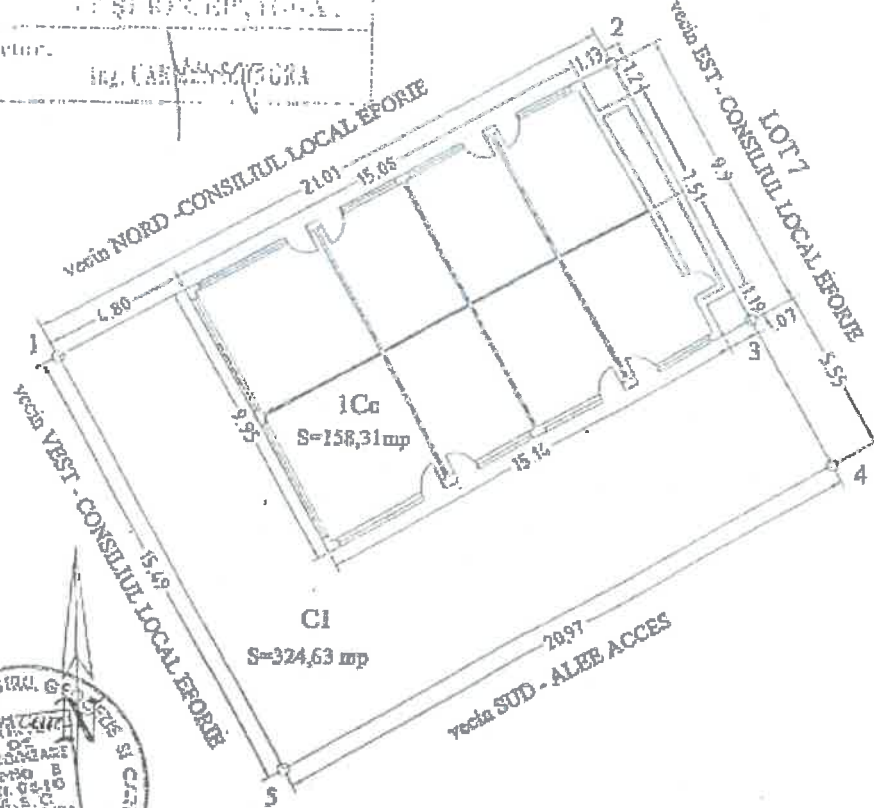
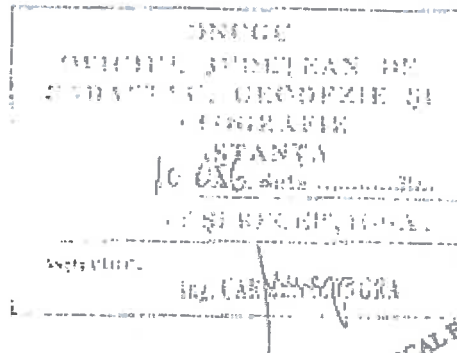
Numele, prenumele și adresa proprietarului:
1. S.C. ATLAS EXINDCOM S.R.L.
str. Mircea cel Bătrân, bl. 2A, sc. C, ap. 24,
loc. Eforie Sud, jud. Constanța
2. CONSILIUL LOCAL EFORIE

- Acte de proprietate:
1. Contract de concesiune nr 53 / 02.07.1998. Primăria Eforie
 2. Proces verbal de predare-primire din data de 10.09.1998. Consiliul Local Eforie
 3. Contract de concesiune nr 35 / 16.06.2000. Primăria Eforie
 4. Autorizație de construire nr. 15/02.02.1999.

Suprafața din acte:
Sieren = 324,13 m.p.

Suprafața din măsurători:
Sieren = 324,63 m.p.

din care suprafața construită SC = 158,31 m.p.



Inlocuim
Data: 10.06.2000



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 12673 din 18.05.2026

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. 85026/18.05.2026 va solicitam sa
intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul H.C.L. nr. 91, 102,
103, 107, 109 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