

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, in scris in CF 106225 UAT Eforie

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 109/28.04.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, in scris in CF 106225 UAT 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. 5) ce stabileste valoarea chiriei de 22,56 euro/mp/an;
- numerele de inventar 465, 787, 4078 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 15617/12.06.2026 (nr. crt. 5) ce stabileste valoarea chiriei de 22,56 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, in scris in CF 106225 UAT Eforie.

Art. 2. 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. 5) ce stabileste valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba inchirierea terenului in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, in scris in CF 106225 UAT Eforie – beneficiar al dreptului de preemtiune Greco Alexandru-Octavian

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 22,56 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.
- 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.

Iunie 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, inscris in CF 106225 UAT Eforie

Avand in vedere :

- H.C.L. nr. 109/28.04.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, inscris in CF 106225 UAT 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. 5) ce stabileste valoarea chiriei de 22,56 euro/mp/an;
- numerele de inventar 465, 787, 4078 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, inscris in CF 106225 UAT Eforie

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si inchirierea terenului in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, inscris in CF 106225 UAT Eforie

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- H.C.L. nr. 109/28.04.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren in suprafata de 54 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei, inscris in CF 106225 UAT 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. 5) ce stabileste valoarea chiriei de 22,56 euro/mp/an;
- numerele de inventar 465, 787, 4078 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
06.2026

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, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106225, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 54 mp.**

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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 metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului, 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 extracției de pe piață 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 54 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106225, este:

| | | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Valoarea chiriei teren intravilan cu suprafața de 54 mp | | |
| Valoare unitară | 22,56 Euro/m²/an | 118,29 Ron/m²/an |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2432 Ron/Euro</i> | | |
| <i>Valorile nu includ TVA</i> | | |

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





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S10.05.26 / 09.06.2026

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 54 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. BRIZEI, NR. 1A,
JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IE 106225

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE


HCL 109/28.04.2026

| | |
|---|--|
| FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117 |  GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță |
| EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR | Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI |
| Parafa | Nr. 12167 – valabilă 2026 |
| Asigurare profesională | 1.000.000 EURO nr. 0789.374/2026-2027 |
| Adresa societatii de evaluare | Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro |

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

CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII..... | 4 |
| 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI..... | 4 |
| 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ | 4 |
| 1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE..... | 4 |
| 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI..... | 4 |
| 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE..... | 4 |
| 1.6. TIPUL VALORII | 4 |
| 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE..... | 6 |
| 1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE..... | 6 |
| 1.8.1. Surse de informații generale | 6 |
| 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:..... | 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 NORD..... | 10 |
| 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI | 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 PIEȚEI 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 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață | 17 |
| 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 |
| 5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ..... | 21 |
| 5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE | 21 |
| CAPITOLUL VII – ANEXE | 23 |
| 7.1. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI | 23 |
| 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI | 24 |
| 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT..... | 34 |
| 7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI: | 36 |
| 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, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106225, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 54 mp.**

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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 metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului, 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 extracției de pe piață 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 54 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106225, este:

| Valoarea chiriei teren intravilan cu suprafața de 54 mp | | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Valoare unitară | 22,56 Euro/m²/an | 118,29 Ron/m²/an |
| <i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2432 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 DESEMNET

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNETĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106225, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 54 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106225, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 54 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 54 mp** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării terenul era liber de sarcini. 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 ci 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: 22.05.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 22.05.2026: 1 Euro = 5,2432 lei

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

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

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

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

• HCL 109/28.04.2026

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmările 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 54 mp.**

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

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform 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 109/28.04.2026.

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 șerpuieste 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. Îmbinarea 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 zonă. 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 zonă 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 insa 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, electroterapia 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.

DISTRACTIE 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 falezii. 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 o zonă ultracentrală în localitate, preponderent comercială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din Str. Brizei.

Pe Str. Brizei traficul rutier este de nivel scazut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal este mediu, la fel și poluarea fonică.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter comercial și unități de cazare.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia si faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona ultracentrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la Str. Brizei.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel scăzut, iar pe durata sezonului estival este de nivel mediu.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 54 mp.**
Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și are deschidere la str. Brizei.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

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

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie 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 | deplin |
| Restricții de utilizare | nu sunt |
| Condiții de finanțare | numerar |
| Condiții de vânzare | nepărtinitoare |
| Adresa | Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța |
| Amplasare | Eforie Nord |
| Suprafața (mp) | 54 mp |
| Destinația | intravilan |
| Topografia | plan |
| Forma | neregulată |
| Utilități | utilități la stradă |
| Acces | se realizează din str. Brizei |
| Situația actuală a terenului | Teren intravilan, situat în zona ultracentrală a localității Eforie Nord |
| Indicatori urbanistici | Cf PUG / RLU |
| Vecinătăți | Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe |

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

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 imobiliare.ro, pentru proprietati substitut, 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 54 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, 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, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

Această 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.

Obs.Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare în zona analizată este de cca. 500-600 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

➤ Metoda reziduală

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

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire. 94. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri. Având în vedere cele menționate anterior (cap 5 al. 3), metoda de evaluare care a fost utilizată fiind aceasta metodă.

| info Q1 2026 | | spatii comerciale | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | | min | max |
| CBRE | | 9,00% | 10,00% |
| Colliers | | 9,00% | 100,00% |
| Darian | artere principale | 8,50% | 9,50% |
| | artere secundare | 9,00% | 10,00% |
| Cushman & Wakefield Echinox | | 8,00% | 9,00% |
| iO Partners - JLL preferred partner | | 8,50% | 9,50% |
| Knight Frank | | - | - |
| mediana | | 8,75% | 9,75% |
| media | | 9,25% | |
| localizare: Eforie Nord | | 10% | 10,18% |

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- **Alocarea (proporția)**

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

Valoarea de piață a imobilului estimată cu metoda extracției de pe piață este:

| Valoare de piață | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------|
| Valoare unitară | 564 Euro/m² | 2.957 Ron/m² |
| Valoare totală | 30.440 Euro | 159.603 RON |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2432 Ron/Euro</i> | | |

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

| METODĂ / TEHNICĂ | Valoare unitară - Vut | Valoare totală - Vt |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| METODA COMPARAȚIEI DIRECTE | 564 Euro/mp | 30.440 Euro |

Concluzia evaluatorului asupra valorii estimate ca fiind cea mai credibilă, utilizând datele de piață disponibile la data evaluării, este că valoarea rezultată prin aplicarea metodei extracției de pe piață 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 extracției de pe piață 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 capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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 extracției de pe piață 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 54 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 106225, este:

| Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 54 mp | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Valoare unitară | 22,56 Euro/m ² /an | 118,29 Ron/m ² /an |
| Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 5,2432 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. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI

| ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE | |
|---|--|
| Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 50 Q 1 2025, publicată de ANEVAR, care aratau așa: | |
| - CBRE România: 9,00% - 10,00%; - Colliers International: 9% - 10%; - Darian DRS: 8,50% - 9,50% pt. artere com. princ.; 9% - 10% pt. artere com. sec.; - Cushman & Wakefield Echinox: 8% - 9,00%; - iO Partners - JLL preferred partner: 8,50% - 9,50%; - Knight Frank: n/a. | |
| S-a considerat o rată de capitalizare coforma cu pozitia imobilului si amplasarea statiunii fata de orasul Constanta: c = 10,18%. | |
| S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%.(la acest tip de chirie se utilizeaza inchirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 180 Euro/mp/sezon. | |

| METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI | | |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| • Suprafața utilă | (mpAu) | 43,20 |
| Chiria anuală/mp | (EUR/mp) | 180 |
| Total chirie | (EUR/an) | 7.776 |
| Venituri brute potențiale VBP | (EUR/an) | 7.776 |
| Total VBP | (euro/an) | 7.776 |
| Venituri brute efective VBE | (EUR/an) | 7.776 |
| Total VBE | (EUR/an) | 7.776 |
| Cheltuieli de exploatare | % | |
| Cheltuieli fixe | | |
| – impozit pe clădiri | (EUR/an) | 280 |
| – asigurare | (EUR/an) | 47 |
| Cheltuieli variabile | | |
| – management | 5,00% | 389 |
| – întreținere și reparații | 2,50% | 194 |
| Abocare pentru înlocuiri | 2,50% | 194 |
| Total Cheltuieli exploatare | (EUR/an) | 1.104 |
| Venit net efectiv | (EUR/an) | 6.672 |
| Total VNE | (EUR/an) | 6.672 |
| Rata de capitalizare | % | 10,18% |
| Curs EURO la data evaluării | Lei / 1 Euro | 5,2432 |
| Valoare imobil | (Euro) | 65.540 |
| Valoare unitara investitii | (Euro/mp) | 650,00 |
| Valoare totală investitii | Euro | 35.100 |
| Valoare proprietate teren : | (EURO) | 30.440 |
| | (LEI) | 159.603 |

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

| Nr Crt. | Zona | Supr. mp | Preț (€) | Preț/mp | Site | Data |
|---------|-------------------------------------|----------|-----------|---------|---|----------------|
| 1 | EN, bd. Republicii cu IG Duca | 579 | 318.500 | 550,09 | https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-579mp-260304428 | iunie 2025 |
| 2 | 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 |
| 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 | februarie 2026 |
| 4 | Eforie nord, centru | 605 | 175.000 | 289 | https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-605-mp-centru-eforie-nor-IDBbRo.html | februarie 2026 |
| 5 | Eforie Nord, lângă piață | 300 | 90.000 | 300 | https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-central-IDBbOt | august 2025 |
| 6 | Eforie Nord, str. Mării | 285 | 195.000 | 684 | https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-285mp-68725039 | ianuarie 2026 |

1

<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](#)

550 094,7 mp

318.500 €

Rate de la 7 135 RON/An [Simulează credit](#)



Partener: Imobiliare.ro Finance

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

0724 555 008
Apelarea acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează 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.

Positionarea 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 anunt 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 |

2

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

Teren de vanzare in Eforie Nord zona Hotel Europa

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

1.335.000 €
500 € / mp



Sup teren: 2 670 mp
Tip: Construcții

Murtaza Neglvetin
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 in 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. In plus, zona in 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 prot 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 Accos auto

Oportunitate de investiție

Comision

2%

3

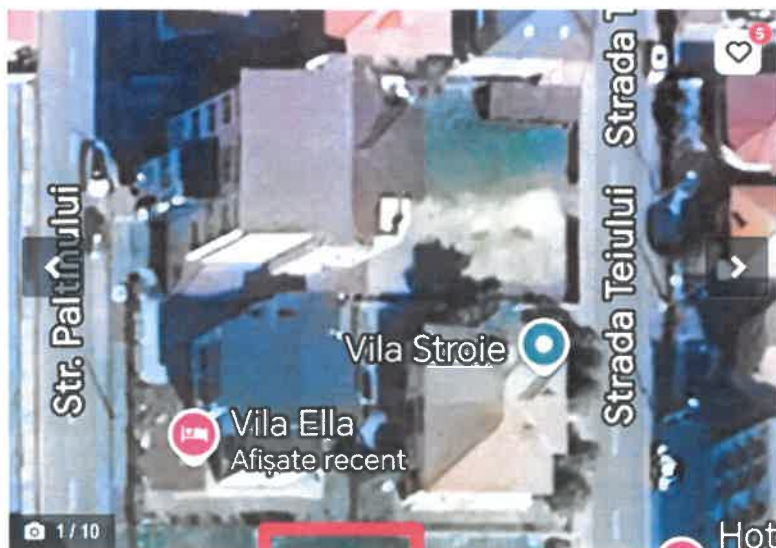
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html>

Proprietar, Teren POT 60, CUT 2, vila turistica rezidential restaurant, zona A, front 14 ml

99 000 EUR

Constanța, Eforie Nord
Vezi pe hartă

Valabil din 1/27/2026 1:35:01 PM



Specificații

| | |
|----------------------|--|
| Suprafata terenului | 250 m ² |
| Front stradal | 14 |
| Numar fronturi | 1 |
| Latime drum acces | 8 |
| Descriere emotionala | Teren ideal construire vila turistica |
| Destinatie | Comercial, De vacanta, Rezidential |
| Amenajare strazi | Asfaltate, Iluminat stradal |
| Utilitati generale | Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon |
| Alte caracteristici | Acces auto, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit |

Telefon validat



Ainur Ibram

Vezi toate anunțurile

0724799311

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Persoana fizica, vand teren in suprafata de 250 mp in zona turistica zero a statiunii Eforie Nord, avand deschidere 14 ml la strada Platanului si adancime de 18 ml.

Detin certificat de urbanism de construire P+3 eliberat recent, conform caruia cotele sunt:

Imobile avand specific: regim turistic, alimentatie publica, comercial, 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: S+P+3E

Posibilitate construire parcare subterana, 12 studiouri si unitate comerciala alimentatie publica la parter.

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

Terenul este ingradit si igienizat.

Nu sunt interesat de schimburi.

Pret fix.

ID anunț: 1753543262

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 489](#)

🚩 [Raportează](#)

4)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-605-mp-centru-eforie-nor-IDBbRo.html>



Teren 605 mp Centru Eforie Nor

175 000 € 289 €/m²



Pontica Imobiliare

Desired New Home

☎ 0750 403 486

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

| | |
|------------------|--------------------|
| Suprafață utilă: | 605 m ² |
| Tip teren: | intravilan |
| Localizare: | urbana |
| Dimensiuni: | 14.0 x 43.21 m |
| Gard: | fără informații |
| Tip acces: | asfaltat |
| Imprejurimi: | fără informații |
| Media: | fără informații |
| Tip vânzător: | agenție |

Descriere

Va propunem un teren de 605 mp in Eforie Nord, zona buna, aproape de centru. Terenul este pe colț cu ieșire la 2 strazi. Pe teren se afla 2 corpuri de clădire cu o suprafața totala de 70 mp. Apa, canalizare și energie electrică prezente, conducta de gaz la strada. Preț 289€/mp

ID: 8863730

ID intern: CP2099920

Raportează

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

dd- 10 x 30 ml

Raportează

7.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-1082mp-253822835>

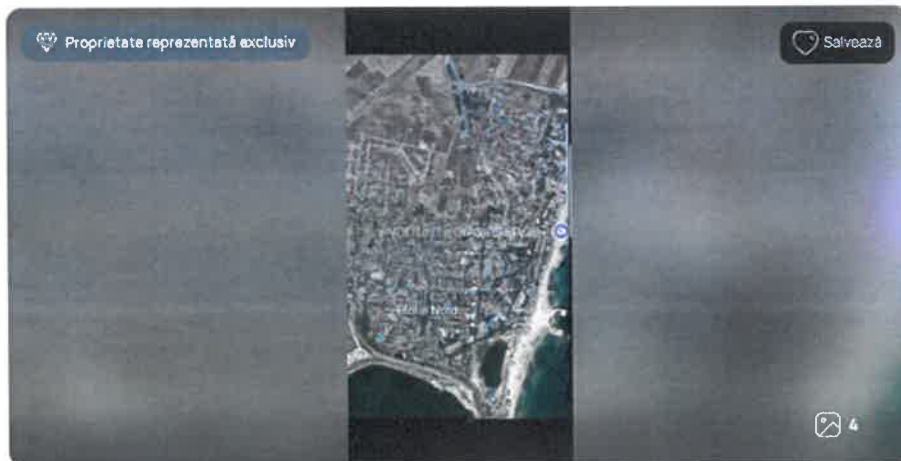
Teren intravilan 1080mp Eforie Nord Centru

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

250.000 €

251 05 € / mp

Rate de la 5 671 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 1.082 mp
Tip: Construcții

ma **Marcela**
Avantim Performance

0770490022
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Reportează anunț



Activează notificările
sușină la fi în prezent cu aplicația

Descriere teren

Agentia imobiliara Avantim va propune spre vanzare in Exclusivitate un teren in centrul statiunii Eforie Nord avand o suprafata de 1082mp cu deschidere pe trei laturi fiind o reala investitie pentru dezvoltarea imobilelor turistice sau colective. Proprietatea se poate vinde integral sau se poate parcela in doua loturi de 540mp fiecare cu deschidere de 21m. Pentru mai multe detalii ne puteti contacta la numarul [0770490022](tel:0770490022) [Apelează acum](#)

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XE6P0300H [253822835](#)

Actualizat în: 18 Iunie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 42 m

Nr. fronturi stradale: 3 Lățime drum acces: 6 m

Utilități

Destinație

Rezidențial

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Comision

2%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-sud-285mp-68725039>

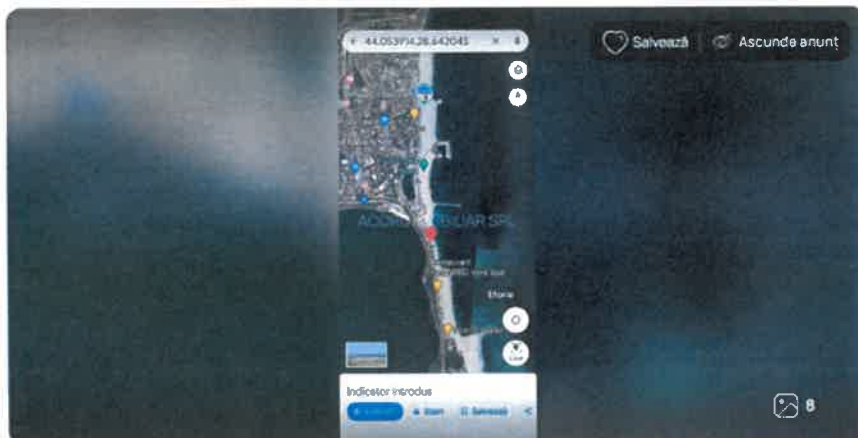
Teren construcții, vedere frontala la mare și Certificat Urbanism - Eforie

Eforie Nord, Judetul Constanța - Vezi Hartă

195.000 €

684 21 € / mp

Rate de la 4 550 RON/lună [simulează credit](#)



Sup teren: 285 mp
Tip: Construcții

CRISTI STEFAN
consilier imobiliar
ACORD IMOBILIAR SRL **PRO**

0752111161int0241613336
0241613336

[Trmite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunt](#)

[Ascunde anunt](#)



Descriere teren

Agencia 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 9ml (paralelă cu drumul DE87) și 19ml 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.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunt: X41D1304F [68725039](#)

Actualizat în: 03 Iunie 2026

| | | | |
|--------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|
| Tip tranzacție: | De vânzare prin agent | Clasificare teren: | Intravilan |
| Front stradal: | 28.0 m | Nr. fronturi stradale: | 2 |
| Lățime drum acces: | 6.0 m | Modalitate de plată: | Cash sau Credit |

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal Mijloace de transport in comun

Asfaltate

Comision

standard

Alte caracteristici

Acces auto La șosea

Disponibilitate proprietate:

Imediat

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

HOTĂRÂREA

nr. 109 din 28.04.2026

privind aprobarea oportunității închirierii imobilului teren in suprafață de 54 mp situat in orașul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, identificat cu IE 106225

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat ;
- 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 preemțiune recunoscute de lege;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, nr. inventar 465, 787 si 4074;
- Cererea nr. 13713/2024 a numitului Grecu Alexandru-Octavian;
- Extrase de Carte funciara nr. 106225 Eforie si 106225-C1 Eforie;
- Terenul se afla in zona A de impozitare - Eforie Nord.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea închirierii imobilului teren in suprafață de 54 mp situat in orașul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A, identificat cu IE 106225 - beneficiar al dreptului de preemțiune Grecu Alexandru-Octavian (CNP 1560201132804).

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

Art. 3. Se aproba semnarea de către Primarul orașului Eforie a contractului de închiriere in forma autentica.

Art.4. In contractul de închiriere se vor trece in mod obligatoriu următoarele clauze:

- Titularul contractului de închiriere nu are voie sa extindă pe orizontala sau verticala construcția existenta pe terenul ce face obiectul închirierii;
- In situația in care proprietarul construcției dorește sa extindă pe orizontala sau verticala construcția este necesar sa solicite cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de închiriere.
- Daca titularul contractului de închiriere solicita cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitării.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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



*Al Negreș
Poreniș
cu comanda Primar*


JUDETUL CONSTANTA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 18819
IEȘIRE
Ziua 12 Luna 07 Anul 2019

DOMNUL PRIMAR

Subsemnat GRECU OCTAVIAN, domiciliat
in: judetul _____, orasul EFORIE NORD, str. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon _____,
reprezentant al _____, cu sediul in _____
solicite cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 54 MP
situat in EFORIE NORD str. BRIZEI, nr. 1A, lot nr. _____
plan parcelar _____ pentru CONTRACT CONCESIUNE 152 / 1999
66 / 2001

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

Data 12-07-2019

Semnatura 

Domnului Primar al Orasului Eforie



CP 69

Incheiere Nr. 91495 / 02-09-2016



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

Dosarul nr. 91495 / 02-09-2016
INCHEIERE Nr. 91495

Registratori: Stancu Andreea

Asistent: Stanciu Silvia

Asupra cererii introduse de GRECU ALEXANDRU-OCTAVIAN domiciliat în Loc. Eforie Nord, Str. Dorobanților, Nr. 44, Jud. Constanta privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.142/15-05-1998 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.103/02-06-1999 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.6091/23-05-2000 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.66/11-06-2001 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.121/04-04-2002 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.5518/27-04-2006 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.35/15-02-2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.72/19-04-2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.30276/02-06-2016 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.30632/19-07-2016 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.35742/25-08-2016 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38710/22-09-2016 emis de PRIMARIA EFORIE

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.232124/02-09-2016 în suma de 120 pentru serviciul având codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106225
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A.1.1 în favoarea GRECU ALEXANDRU-OCTAVIAN, sub B.1 din cartea funciara 106225 UAT Eforie;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORAS EFORIE, DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 106225 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

Oras Eforie
Grecu Alexandru-Octavian
Bordea Stefan

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

Data soluționării,

Registratori,

Asistent Registrator,

26-09-2016

Stancu Andreea

Stanciu Silvia

05 OCT 2016

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



10003924430

Carte Funciara Id. 106225 Comuna Oras Municipiul Eforie


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

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

| | |
|------|-------|
| Nr. | 91495 |
| Ziua | 02 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2016 |

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan.

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Brizei, Nr. 1A, Jud. Constanța

| Nr. Crt | Nr. cadastral | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------|------------------------------|--|
| A1 | 106225 | Din acte: 54 Masurate: 54 | Teren imprejmuit; Construcția C1 inscisa in CF 106225-C1. IMOBILUL ESTE DELIMITAT DE CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|--|
| 91495 / 02/09/2016 | |
| Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 6091, din 23/05/2000 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 72, din 19/04/2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 5518, din 27/04/2006 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 30276, din 02/06/2016 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 66, din 11/06/2001 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 121, din 04/04/2002 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38710, din 22/09/2016 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 142, din 15/05/1998 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 35742, din 25/08/2016 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 30632, din 19/07/2016 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 103, din 02/06/1999 emis de PRIMARIA EFORIE; | |
| B1 | intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala |
| | 1/1, cota initiala 1/1 |
| | 1) ORAS EFORIE, CIF:4617794, DOMENIU PRIVAT |

C. Partea III. SARCINI .

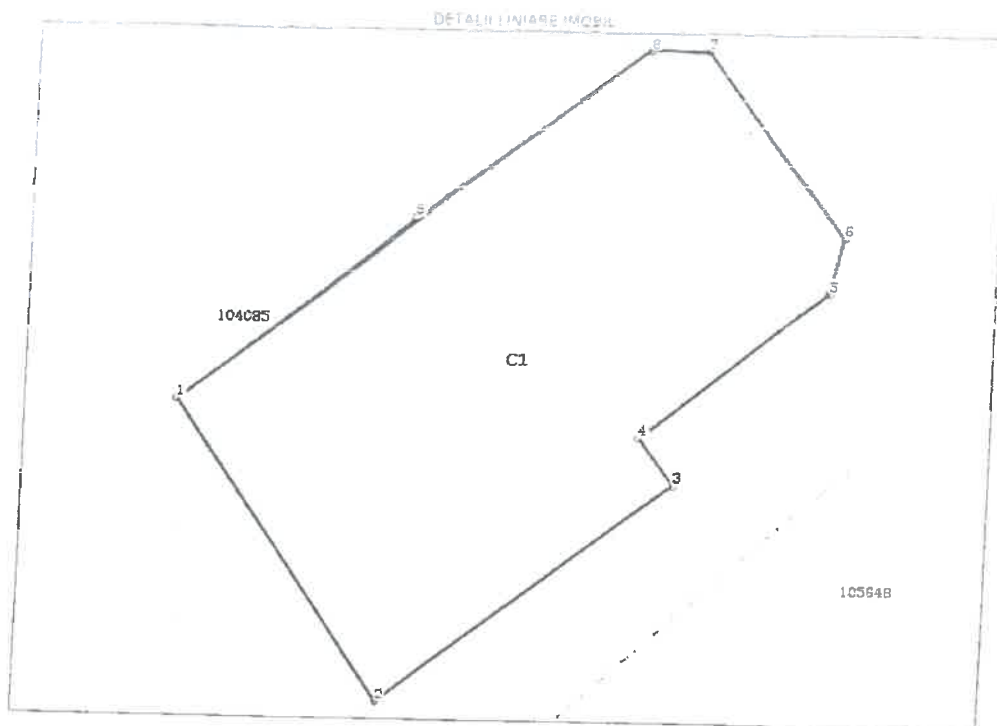
| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Carte Funciara Nr. 106225 Comuna Ulas Albea, Jud. Ifov.
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Observatii / Referinta |
|---------------|-------------------------|--|
| 106225 | 54 | IMBILUL ESTE DELIMITAT DE CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinta |
|-----|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | 54 | | | | |

Date referitoare la constructii

| Crt | Numar | Destinatia constructie | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinta |
|------|-----------|--|--------------|-----------------------|---|
| A1.1 | 106225-C1 | constructii administrative si social culturale | 54 | Cu acte in CF propriu | ; S. construita la sol:54 mp; C1 FORMAT DIN: SPATIU COMERCIAL PARTER - SUPRAF. CONSTR. DESF. = 25 MP SI TERASA ACOPERITA - SUPRAF. CONSTR. DES.F = 29 MP;NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA, NU ARE LIFT, CONSTRUITA IN ANUL 2000 DIN BCA SI EXTINSA IN 2006 DIN LEMN |



10009224432

Carte Funciara Nr. 100225-C1 Comuna/Oras Municipiu Eforie



ANCP
NATIONALA
CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

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

| | |
|------|-------|
| Nr. | 91495 |
| Ziua | 02 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2016 |

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|------------------|---|--|
| A1.1 | 100225-C1 | Loc. Eforie Nord, Str Brzei, Nr. 1A, Jud. Constanta | S. construita la sol: 54 mp, C1 FORMAT DIN: SPATIU COMERCIAL PARTER - SUPRAF. CONSTR. DES.F = 25 MP; TERASA ACOPERITA - SUPRAF. CONSTR. DES.F = 29 MP; NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA, NU ARE LIFT, CONSTRUITA IN ANUL 2000 DIN BCA SI EXTINSA IN 2006 DIN LEMN. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|--|
| 91495 / 02/09/2016 | |
| Act Administrativ nr. 35742, din 25/08/2016 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 6091, din 23/05/2000 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 103, din 02/06/1999 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 30276, din 02/06/2016 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38710, din 22/09/2016 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 72, din 19/04/2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 121, din 04/04/2002 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 30632, din 19/07/2016 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 66, din 11/06/2001 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 142, din 15/05/1998 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 5518, din 27/04/2006 emis de PRIMARIA EFORIE; | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GRECU ALEXANDRU-OCTAVIAN |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Carte Funciară Nr. 106225 din Comuna Ghisla Mare, J. Constanța
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

| Crt. | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp.) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|-----------|--|---------------|-----------------------|---|
| A11 | 106225-C1 | construcții administrative și social culturale | 54 | Cu acte în CF propriu | S. construită la sol: 54 mp: C1 FORMAT DIN: SPATIU COMERCIAL PARTER - SUPRAF. CONSTR. DESF. = 25 MP SI TERASA ACOPERITA - SUPRAF. CONSTR. DESF. = 29 MP-NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA-NU ARE LIFT. CONSTRUITA IN ANUL 2000 DIN BCA SI EXTINSA IN 2006 DIN LEMN |

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON -Chitanța internă nr.232124/02-09-2016 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

26-09-2016

Data eliberării,

26-09-2016

Asistent Registrator,

Stanciu Silvia

(parafă și semnătura)

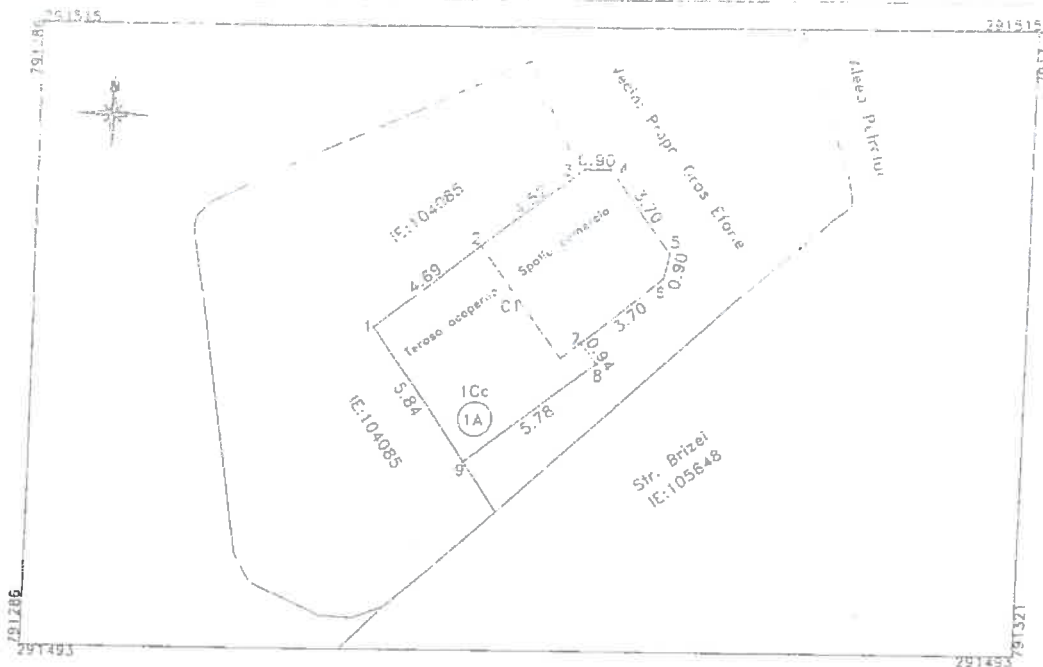
Referent



05 OCT. 2016

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1 : 200

Catastrul: 106/225
 Suprafata terenului: 54 mp
 Locul imobilului: Loc. Eforie Nord Str. Brizei Nr. 1A
 Cartea funciara nr.:
 Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): EFORIE



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii |
|-------------|------------------------|----------------|--|
| 1 | Cc | 54 mp | Imobilul este delimitat de constructia existenta pe teren. |
| Total | | 54 mp | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod. | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentii |
|-------|------------|----------------------------------|--|
| C1 | CAS | 54 mp | C1 format din: spatiu comercial parter - supraf. constr. desf. = 25 mp si terasa acoperita - supraf. constr. desf. = 29 mp Nu dovine certificatul de performanta energetica, nu are lift, construite in anul 2000 din BCA si extinsa in 2006 din lemn |
| Total | | 54 mp | |

Suprafata masurata a imobilului S = 54 mp
 Suprafata din acte S = 54 mp

| | |
|---|---|
| <p>Executanti: PFA Bordenă Stelian</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>_____ Secretar si stampila Data: August 2016</p> | <p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si</p> <p>OFICIUL DE CADASTRU SI TERENURI COMUNA EFORIE NORD, JUDEȚUL CONSTANȚA</p> <p>Nume si Prenume: OCHIANĂ GABRIELA</p> <p>Functia: SECRETAR GR. IA</p> <p>Stampila BCPI: 23 SEP. 2016</p> <p>31495/2016</p> |
|---|---|

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TEREN
TEREN 1017A

Adresa imobil: Loc. Eforie Nord, Str. Brizei Nr. 1A
JAT: Eforie - Jud. Constanța



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial STAN ELEONORA
Licența de funcționare nr. 2567/2256/12.12.2013
Sediul Constanța Str. Traian nr. 32, bl. C2, Sc. C, AP. 33,
Tel/fax: 0241-617170 E-mail: eleonorastan@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE Nr. 439

Anul 2016 luna 06 ziua 07

STAN ELEONORA, notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă de solicitant, care este proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 5518 din data de 27.04.2006, fără particularități și are 2 pagini, colaționat de secretar Vasile Elena.

Înscrisul –

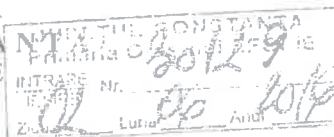
S-a perceput onorariul de 12 lei cu chitanță nr. 0462 și factură nr. 0465 din data de 07.06.2016

Colaționat
secretar,





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE



ACT ADITIONAL NR. 1

La contractul de concesiune a terenului nr. 66/11.06.2001

In baza Hotararii Consiliului Local nr. 28 din 01.03.2016 contractul de concesiune a terenului nr. 66/11.06.2001 se modifica astfel:

Art. 1. Art. 1. din contractul de concesiune a terenului nr. 66/11.06.2001 va avea urmatorul continut :

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului care apartine domeniului privat al orasului situat in Eforie Nord, strada Brizei, lotul 52 partial din parcelarea R. Leautey, in suprafata totala de 28,80 mp, identificat in planul de situatie intocmit de Bordea Stefan anexat prezentului act aditional .

Art. 2. Art. 4.1. din contractul de concesiune a terenului nr. 66/11.06.2001 va avea urmatorul continut :

Art. 4.2. Taxa de concesiunii este de 100,23 USD/an , respectiv de 3,48 USD/mp/an inmultita cu suprafata terenului concesionat de 28,80 mp.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3(trei) exemplare, unul pentru concesionar si doua pentru proprietar .



ION OVIDIU BEAULOIU

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

DIRECTOR EXECUTIV D.E.
OPREA ALINA ELENAL

SEF SERVICIU J.C.A.A.S.
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

CONCESIONAR,

GRECU ALEXANDRU OCTAVIAN



Plan de situație

Scara 1:200

Proprietar teren :
Orasul Eforie
Proprietar constructie :
Greu Alexandru Octavian
Adresa Imobilului:
Loc. Eforie Nord , Strada Brizei Lot 52 partial
Parcelarea R. Leautey
UAT: Eforie

Sistem de proiectie Stereo 70

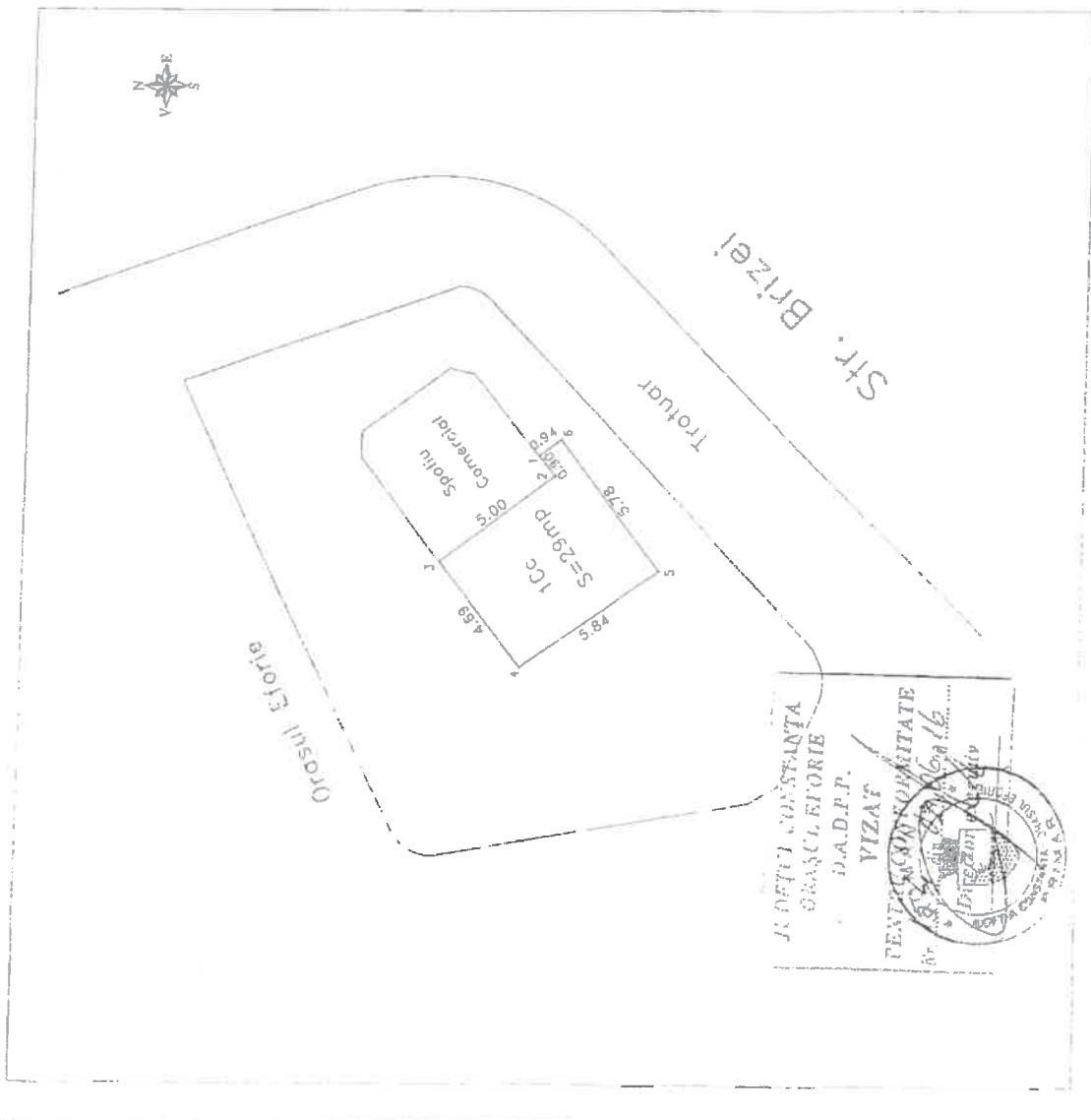
| No. Pnt. | Outline points coord. | | Lengths [m] |
|----------|-----------------------|------------|----------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 291503.911 | 791305.778 | 0.000 |
| 2 | 291503.342 | 791305.080 | 5.800 |
| 3 | 291507.353 | 791302.095 | 4.685 |
| 4 | 291504.427 | 791298.436 | 5.843 |
| 5 | 291499.628 | 791301.771 | 5.783 |
| 6 | 291503.161 | 791306.349 | 0.041 |

Suprafata teren din masuratori S = 29 mp



Executant: PFA Bordea Stefan CERTIFICAT

Data : Aprilie 2016



J. DEȚI CONSTANȚA
GRANULEFORIE
D.A.D.P.P.
VIZAT
PENTRU ACHIZIȚIA
16/04/2016

Plan de situatie

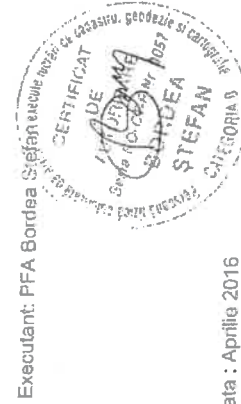
Scara 1:200

Proprietar teren :
Orasul Eforie
Proprietar constructie :
Greu Alexandru Octavian
Adresa imobilului:
Loc. Eforie Nord , Strada Brizei Lot 52 partial ,
Parcelarea R. Leautey
UAT: Eforie

Sistem de proiectie Stereo 70

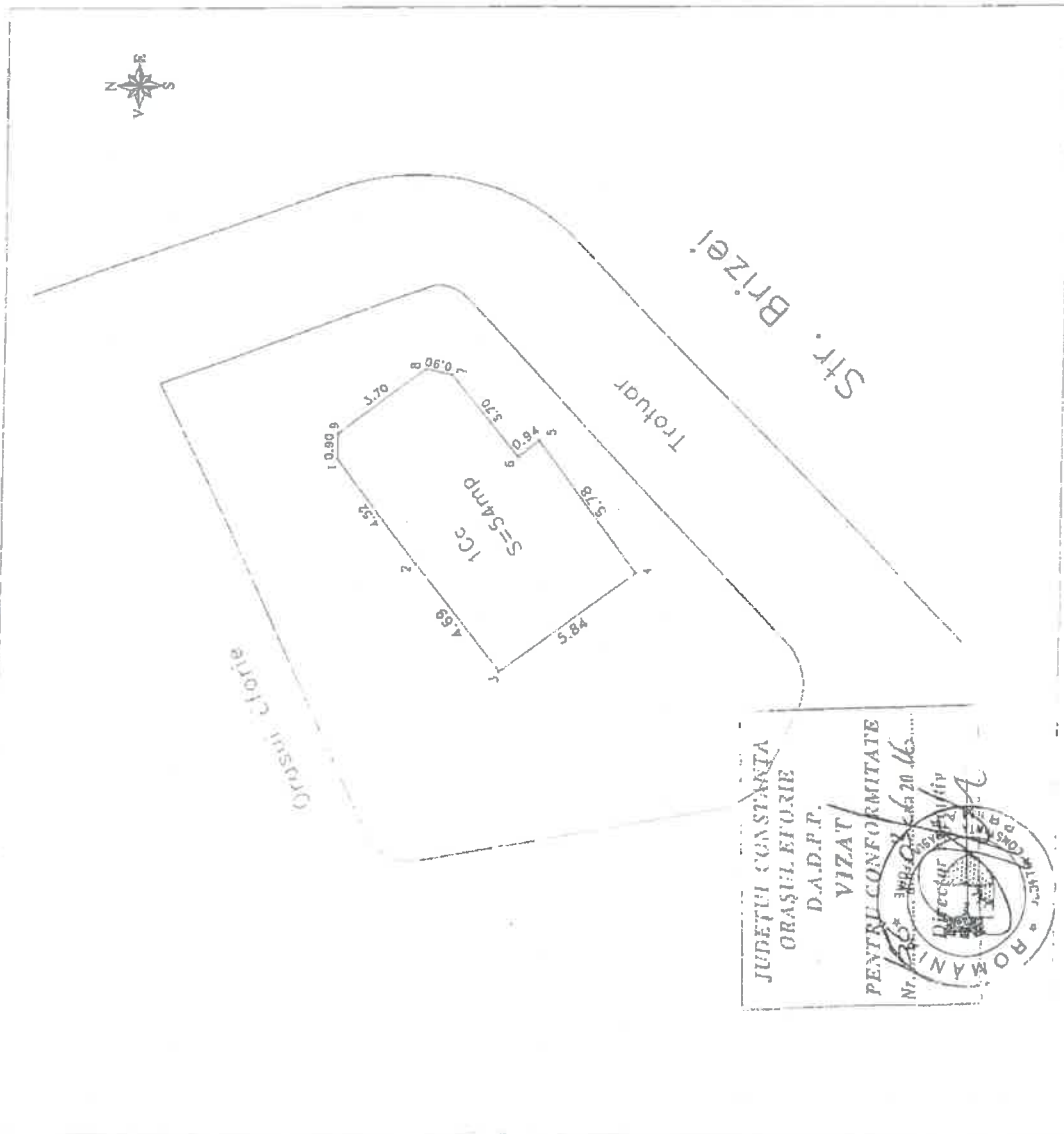
| No. Pnt. | Outline points coord. | | Lengths sides I.(i, i+1) |
|----------|-----------------------|------------|--------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 291510.078 | 791305.705 | 4.523 |
| 2 | 291507.353 | 791302.095 | 4.685 |
| 3 | 291504.427 | 791298.436 | 5.844 |
| 4 | 291499.628 | 791301.771 | 5.783 |
| 5 | 291503.161 | 791306.349 | 0.943 |
| 6 | 291503.911 | 791305.778 | 3.700 |
| 7 | 291506.250 | 791308.645 | 0.900 |
| 8 | 291507.128 | 791308.844 | 3.699 |
| 9 | 291510.073 | 791306.605 | 0.900 |

Suprafata teren din masuratori S = 54 mp



Executant: PFA Bordea Ștefan

Data : Aprilie 2016



JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
D.A.D.P.P.
VIZAT
PENTRU CONFORMITATE
Nr. 163 / 2016
Data 20.04.2016
Director
ROMANIA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr.37229 din 01.09.2016

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

Ca urmare a cererii nr. 37229 din data de 01.09.2016 a Domnului Primar Șerban Robert Nicolae, validat prin Sentința Civilă nr. 8284/23.06.2016, și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale, la numărul de rol nominal unic A89 unde figurează înregistrată persoana juridică:

Orașul Eforie, cu sediul în jud. Constanța – Eforie Sud, str. Progresului, nr.1, figurează înscris cu imobil teren în suprafața de 54 mp, situat în Eforie Nord, str. Brizei, lotul -, din parcelarea PUD str. Brizei; figurează în inventarul domeniului privat al Orașului Eforie, atestat prin H.C.L. nr. 35/2007, completată prin H.C.L. nr.72/19.04.2016 la pozițiile 465(20mp), 787 (17,50mp) și 4074 (16,50 mp).

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Prezentul certificat s-a eliberat în vederea intabularii spre a-i servi la **Oficiul de cadastru**.

Primar

Șerban Robert Nicolae



Director Executiv

Alina Elena Oprea

Elaborat

Melec Emirseyir

NOTĂ

1) Pentru înstrăinarea clădirilor, terenurilor sau mijloacelor de transport contribuabilul trebuie să aibă achitate toate obligațiile bugetare scadente până la data de față a lunii următoare încheierii actului de înstrăinare,

2) Prezentul certificat fiscal este valabil 30 de zile de la data emiterii,

3) În conformitate cu art 159, alin. (4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, certificatul fiscal poate fi prezentat pe perioada utilizării, de contribuabil, în original sau în copie legalizată

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979
www.primariaeforie.ro





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 2076 din 02.6.2016

CATRE
A.N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prin prezenta , va comunicam faptul ca terenul in suprafata totala de 54 mp situat in Eforie Nord str. Brizei , lotul (loturile) -- din parcelarea PUD STR BRIZEI, se afla in proprietatea orasului Eforie in baza Legii 18/1991, Legii 213/1998 si Legii 215/2001 si suntem de acord cu intabularea acestuia pe numele proprietarului – Orasul Eforie .

Acest teren figureaza in inventarul domeniului privat al Orasului atestat prin H.C.L. 35/2007 completat prin H.C.L. 72/19.04.2016 la pozitiile 465 (20 mp), 787(17,50 mp) si 4074 (16,50 mp).

Terenul este folosit in baza contractelor de concesiune nr. 142/05.05.1999 si nr. 66/11.06.2001 , fiecare cu acta aditional incheiat in 2016. Pentru acest teren s-au emis autorizatiile de construire nr. 103/02.06.1999 si nr. 121/04.04.2002 pentru care s-au incheiat procesele verbale de receptie a lucrarilor nr. 6091/23.05.2000 respectiv nr. 5518/27.04.2006.




Primar Ovidiu

DIRECTIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTOR EXECUTIV


MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR SUPERIOR


NEGREA Claudiu
REDACTAT
INSPECTOR SUPERIOR
NEGREA Claudiu/3 ex.

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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORASUL EFORIE
PRIMAR

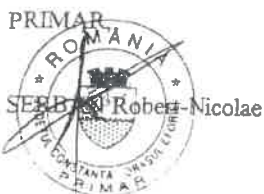
Nr. inreg. 38710/22.09.2016

CATRE,
A.N.C.P.L.
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Avand in vedere Referatul de completare nr. 91495/28.09.2016, se completeaza/modifica Certificatul de atestare a edificarii constructiei nr. 35742/25.08.2016 astfel:

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

- suprafața construită la sol – 54mp care este compusa din spatiu comercial – suprafata 25mp si terasa acoperita – 29mp (conform plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de P.F.A.Bordea Stefan);
- suprafața construită desfășurată – 54mp care este compusa din spatiu comercial – suprafata 25mp si terasa acoperita – 29mp (conform plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de P.F.A.Bordea Stefan).



DIRECTIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV.

MANEA Daniel



Red. I.S.M./2ex

ROMANIA jud. Constanța, Eforie Sud str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748119, fax 0241 748979



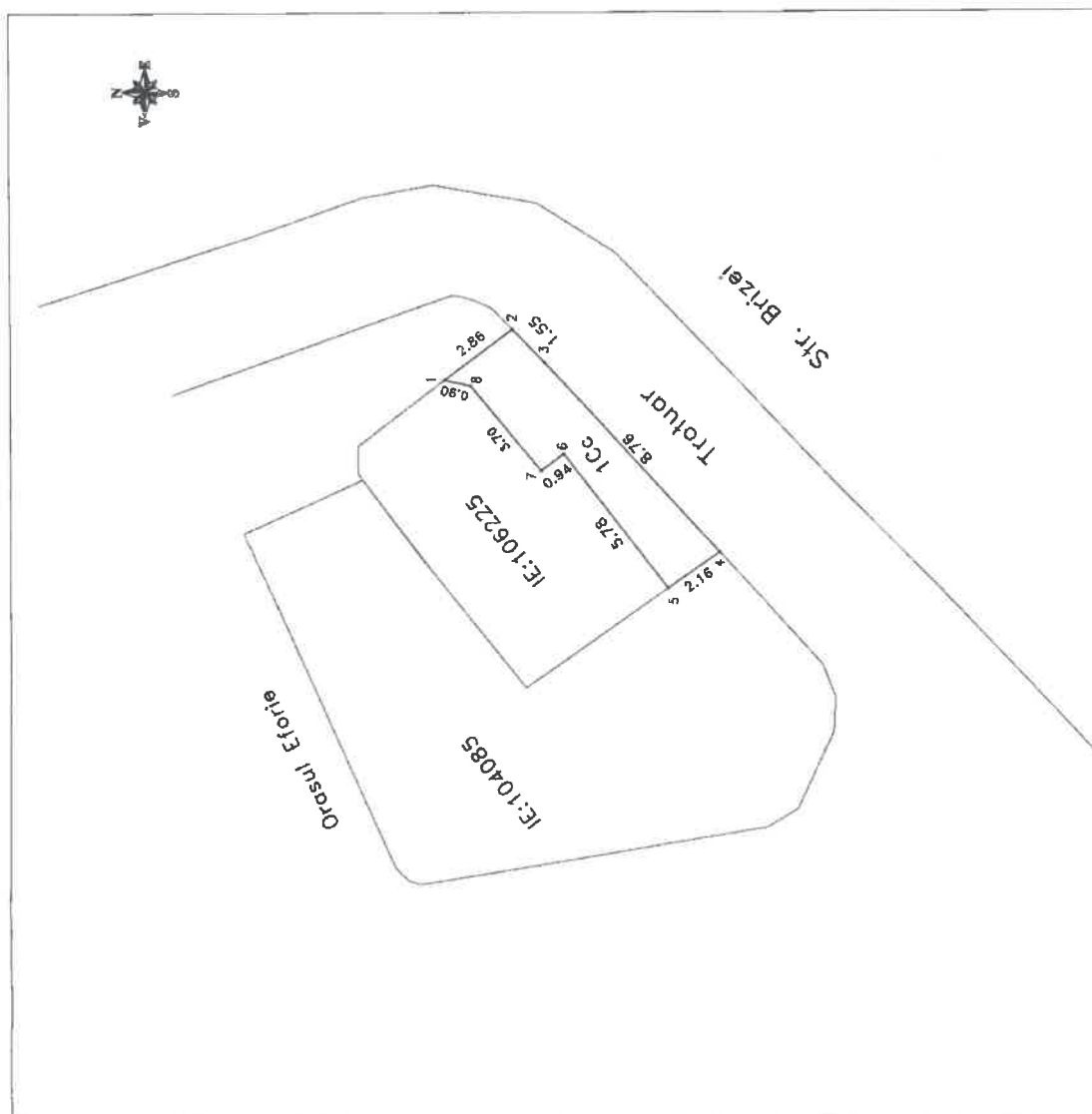
Plan de situatie

Scara 1:200

Beneficiar :
Orasul Eforie
Adresa Imobilului:
Loc. Eforie Nord , Strada Brizei FN
UAT: Eforie

Sistem de proiectie Stereo 70

| No. Pnt. | Outline points coord. | | Lengths sides L(i,i+1) |
|----------|-----------------------|------------|------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 1291507.128 | 791308.844 | 2.856 |
| 2 | 1291504.854 | 791310.572 | 1.547 |
| 3 | 1291503.792 | 791309.447 | 8.763 |
| 4 | 1291497.853 | 791303.004 | 2.161 |
| 5 | 1291499.628 | 791301.771 | 5.783 |
| 6 | 1291503.161 | 791306.349 | 0.943 |
| 7 | 1291503.911 | 791305.778 | 3.700 |
| 8 | 1291506.250 | 791308.645 | 0.900 |



Suprafata teren din masuratori S = 22 mp

Executant: PFA Bordea Stefan



Data : Iulie 2019

INVESTITOR (PROPRIETAR)
GRECU ALEXANDRU
OCTAVIAN
 Adresa EFORIE NORD

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 5518, din 27.04.2006

Privind lucrarea EXTINDERE SPATIU COMERCIAL CU TERASA
 executata, in cadrul contractului de executie nr. _____ din _____ incheiat intre
 investitor si _____ pentru lucrarile de

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 121 din 04.04.2002 eliberata de Primaria Eforie.
2. Durata totala de executare a lucrarilor autorizate a fost de 12 luni.
3. Comisia este formata din:

GRECU ALEX, OCTAVIAN investitor (proprietar)
APH. CALIN NICOLAE proiectant
GRECU ALEX, OCTAVIAN constructor
MALIPALI FELIX reprezentant Primaria Eforie

4. Sistemul constructiv:

4.1. Cladiri

| Nr. crt. | Sistemul constructiv | Supr. Desfasur. | Cu instalatii | Fara instalatii | Valoare/mp. (mii lei) | Valoare impozabila cladire |
|----------|--|-----------------|---------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 x 2 |
| a. | Cu pereti din cadre si B.A.; caramida arsa sau alte materiale fara cadre | — | — | — | — | — |
| b. | Cu pereti din lemn, caramida nearsa, paianta si alte materiale | — | — | — | — | — |

4.2. Constructii anexe situate in afara corpului principal al cladirii:

| Nr. crt. | Sistemul constructiv | Supr. Desfasur. | Cu instalatii | Fara instalatii | Valoare/mp. (mii lei) | Valoare impozabila cladire |
|----------|--|-----------------|---------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 x 2 |
| a. | Cu pereti din caramida arsa, piatra naturala si alte materiale | — | — | — | — | — |
| b. | Cu pereti din lemn, caramida nearsa, paianta etc. | — | — | — | — | — |

4.3. Locuinte situate la subsol sau mansarda:

| Nr. crt. | Sistemul constructiv | Supr. Desfasur | Cu instalatii | Fara instalatii | Valoare/mp. (mii lei) | Valoare impozabila cladire |
|----------|----------------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 x 2 |
| a. | Subsol | — | — | — | — | — |
| b. | Mansarda | — | — | — | — | — |

4.4. Spatii cu alta destinatie, situate la subsolul cladirilor:

| Nr. crt. | Sistemul constructiv | Supr. Desfasur | Cu instalatii | Fara instalatii | Valoare/mp. (mii lei) | Valoare impozabila cladire |
|----------|----------------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 x 2 |
| a. | | | | | | |

TERATA 20.0 2500.0

5. Suma datorata de contribuabil ca efect al regularizarii taxei de autorizare, obtinuta prin diferenta dintre valoarea impozabila si valoarea declarata la emiterea autorizatiei, este de: 374 lei. Contouta 267757 28.04.2006.

6. Datorita neregularizarii la termen a autorizatiei de construire, contribuabilul are/nu are de platit majorari de intarziere in valoare de 1,41 + 0,33 lei. Contouta 267757 28.04.2006.

7. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune: TERATA FIE EXECUTATA LA COTA DIN PROIECT.

8. Comisia de receptie recomanda urmatoarele: SE ADMITE RECEPTIA LA TERMINAREA LUCRARILOR

9. Prezentul process verbal contine 2 pagini si _____ anexe numarotate, cu un total de _____ file si a fost incheiat astazi 27.04 2006, la adresa imobilului in 3 exemplare.



COMISIA

Investitor (proprietate) GHECU ALEX. OCTAVIAN

Proiectant AFI. CALIN NICOLAE

Constructor GHECU ALEX. OCTAVIAN

Reprezentant Primaria Eforie ...

ROMÂNIA



JUDETUL CONSTANȚA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORAȘULUI COMUNEI

EFORIE

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 121 din 4.04 2002

Ca urmare a cererii adresate de GRECU ALEXANDRU OCTAVIAN

cu domiciliul sediul în județul CONSTANȚA municipiul orașul comuna EFORIE
 secțiunii EFORIE NORD cod postal 9012 strada BUZEA TRAFICANTILOR
 nr. 3 bloc B3 sc. A etaj - ap. 2 înregistrată la nr. 502 din 3.04 2002

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 23.000.000 lei COD

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

pe terenul situat în municipiul orașul comuna EFORIE secțiunii EFORIE NORD
 cod postal 9012 strada BRIZEI nr.

Nr. fișă cadastrală numărul topografic al parcelei
 Nr. carte funciară

în următoarele condiții: CU REZERVAREA PARTEI DE TEREN DIN BUZEA

- 1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.
 Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare anterior solicitării eliberării autorizației de construire.
 Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația 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. 104 a fost elaborat de
PRIMĂRII NICOLAE cu sediul în județul CONSTANȚA
 municipiul CONSTANȚA sectorul
 comuna _____ satul _____
 cod postal 8100 str. _____ nr. _____

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI
 ZILE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 2 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII
 ZILE

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

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



SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
 TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA
 TERITORIULUI,

Taxa pentru autorizație în valoare de 230000 lei a fost achitată conform

chitanței nr. 1220 din 3.04 2002.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 8.04 2002

însoțită de 2 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 _____ 20 _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ 20 _____ 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 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 ie 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, ancadramente de gouri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat organismul de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și 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.

S.C. Cugel Liber - Poligraf S.A. Constanța

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial STAN ELEONORA
Licența de funcționare nr. 2567/2256/12.12.2013
Sediul Constanța Str. Traian nr. 32, bl. C2, Sc. C, AP. 33,
Tel/fax: 0241-617170 E-mail: eleonorastan@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE Nr. 438

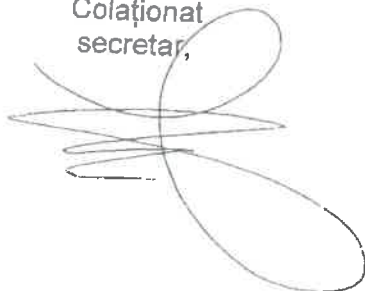
Anul 2016 luna 06 ziua 07

STAN ELEONORA, notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă de solicitant, care este autorizație de construire nr. 121 din data de 04.04.2002, fără particularități și are 2 pagini, colaționat de secretar Vasile Elena.

Înscrisul –

S-a perceput onorariul de 12 lei cu chitanță nr. 0462 și factură nr. 0465 din data de 07.06.2016

Colaționat
secretar,



8585
01 06 13

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 66

Incheiat in Eforie Sud la data de 11 iunie 2001

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr.212202074617794, deschis la Trezoreria Eforie, Primar - ing. Cosma Mihail in calitate de reprezentant al orasului Eforie, având calitatea de **CONCEDENTI**,

si

d-nul.(d-nă) GRECU ALEXANDRU OCTAVIAN
avand statutul juridic de persoana fizica cu domiciliul in EFORIE NORD,
STR. TRANSAFERILOR nr. -, bl. E3, sc. A, et. , ap 2,
posesor al B.T. (C.I.) seria KT nr. 126101, eliberat de Politia OF. EFORIE
la data de 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. 132 din 31.05.2001 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este preluarea terenului situat în Eforie NORD, str. BRIZEI, lot nr. din parcelarea P.U.D. STR. BRIZEI în suprafată de 20 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat la procesul verbal de predare primire, avand urmatoarele vecinatati:

- N - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
- S - STR. BRIZEI ;
- E - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
- V - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de catre concedent catre concesionar pe baza de proces verbal de predare primire în vederea realizării obiectivului de investitie EXTINDERE SPATIU COMERCIAL în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 132 din 31.05.2001.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.1. Durata concesiunii este PANA LA DATA DE 12.05.2024, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 132 din 31.05.2001 incepand de la data semnarii procesului verbal de predare primire a terenului concesionat.

IV. TAXA DE CONCESIUNE

Art.4.1. Taxa de concesiune este de 69,6 USD/an asa cum rezulta din Hotararea Consiliului Local nr. 132 din 31.05.2001, de 3,48 USD/mp/an înmultita cu suprafata terenului concesionat de 20 mp.

Art.4.2. Taxa de concesiune prevazuta la art. 4.1.si 4.2. se va reduce cu 20 conform H.C.L. nr. 1/26.01.2001, rezutand o taxa anuala in valoare de 55,68 USD/an

Art. 4.3. In situatia in care se va reveni asupra H.C.L. nr. 1/26.01.2001 (nu se va mai aplica reducerea 20%), concesionarul va fi instiintat in scris in legatura cu modificarea intervenita.

Art.4.4. Plata taxei de concesiune se face incepand 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 prevazuta la art.4.2. se va plati in termen de 60 de zile de la data incheierii procesului verbal de predare primire, dar nu mai tarziu de data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv.

Art.5.2. Incepand cu al doilea an al concesiunii, taxa de concesiune prevazuta la art.4.2. se va plati 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 efectuandu-se in lei la cursul de schimb leu/USD din ziua platii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 6. Prezentul contract de concesiune poate inceta 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, constatarea facandu-se de organele de control autorizate din cadrul Primariei Eforie.

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

6.a.2. Concesiunea se retrage la expirarea duratei stabilite prin contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile 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 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 rascumpărare

6.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi rascumpărată, 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 părțile nu se înțeleg asupra pretului rascumpărării urmează a se adresa instanței.

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

6.d.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor cele 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.

6.d.2. 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 prezența părților.

6.d.3. 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 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 părților mai mare de șase 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.

VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

CONCEDENTUL are următoarele obligații și drepturi:

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

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

Art. 8.2 Pe perioada imposibilitatii de executare, drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acea perioada.

Art.8.3 Partea care o invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deindata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

IX. LITIGII

Art.9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instantei de judecata competente.

Art.9.2. Pe toată durata concesiunii concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

X. DISPOZITII FINALE

Art.10.1.Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin incheierea de acte aditionale.

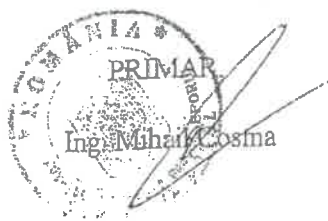
Art.10.2.Dreptul de concesiune se transmite, cu mentinerea clauzelor si conditiilor prezentului contract, in caz de succesiune sau de instrainare a constructiilor realizate pe terenul concesiionat.

Art.10.3.Procesul verbal de predare primire a terenului si Hotararea Consiliului Local nr. 132 din 31.05.2001 fac parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind terenul din Eforie NORD, zona P.U.D. STR. BRIZEI, s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,



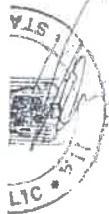
BIROUL JURIDIC,

D. Popescu

SEF SERV. BFCITCES
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATDCTM
Ing. Marius Hifcu

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial STAN ELEONORA
Licența de funcționare nr. 2567/2256/12.12.2013
Sediul Constanța Str. Traian nr. 32, bl. C2, Sc. C, AP. 33,
Tel/fax: 0241-617170 E-mail: eleonorastan@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE Nr. 437

Anul 2016 luna 06 ziua 07

STAN ELEONORA, notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă de solicitant, care este contract de concesiune nr. 66 din data de 11.06.2001, fără particularități și are 4 pagini, colaționat de secretar Vasile Elena.

Înscrisul –

S-a perceput onorariul de 24 lei cu chitanță nr. 0462 și factură nr. 0465 din data de 07.06.2016

Colaționat
secretar,

INVESTITOR (PROPRIETAR)
GRECU ALEX
 Adresa ALEXA
TRANDAFILOR
BL. F3, SC.A. AP.2

**PROCES VERBAL DE CONSTATARE
 LA STADIULUI LUCRARILOR**

Nr. 0091 din 23 de 2000

Privind lucrarea CONSTRUIRE MODUL COMERCIAL
 executata, in cadrul contractului de executie nr. _____ din _____ incheiat
 intre investitor si _____ pentru lucrarile de _____

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 103 din 02.06.1997
 eliberata de Primaria orasului Eforie.

2. Durata totala de executare a lucrarilor autorizate a fost de 12 luni.

3. Comisia de receptie formata din:
GRECU ALEX investitor (proprietar)
PROBONUJ. IA BRANA proiectant
RESIE PROPRIE constructor
DAMIENOU A. reprezentant Primaria Eforie

4. Sistemul constructiv:
4.1. Cladiri

| Nr. Crt. | Sistemul constructiv | Suprafata desfasurata (mp) | Cu instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire. | Fara instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire. |
|----------|---|----------------------------|---|---|
| a | Cu pereti sau cadre din beton armat | | | |
| b | Cu pereti din caramida arsă, piatra naturala sau alte materiale, fara cadre din beton armat | <u>1715</u> | <u>DA</u> | |
| c | Cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci, paiantsi si din alte materiale asemănătoare. | | | |

4.2. Constructii anexe situate in afara corpului principal al cladirii:

| Nr. Crt. | Sistem constructiv | Suprafata desfasurata (mp) | Cu instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire. | Fara instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire. |
|----------|---|----------------------------|---|---|
| a | Cu pereti din caramida arsă, piatra, beton si din alte materiale asemănătoare | | | |
| b | Cu pereti din lemn, caramida nearsa, piatra, valatuci, etc | | | |

4.3. Locuințe situate la subsol sau la mansarda:

| Nr. Crt. | Poziționare | Suprafața (mp) | Cu instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire. | Fără instalații de apă, canalizare, electrice, încălzire. |
|----------|-------------|----------------|---|---|
| a | subsol | | | |
| b | mansarda | | | |

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

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

5. Comisia de recepție, în urma constatarilor făcute, propune:

RECEPȚIA

6. Comisia de recepție recomandă următoarele:

7. Prezentul proces - verbal conține 2 pagini și 2 anexe numerotate, cu un total de 2 file și a fost încheiat astăzi 22.05.2008, la adresa imobilului, în 3 exemplare.

COMISIA

Investitor (proprietar) GRECU ALEX

Proiectant PRODOMUS S.A. BRAILA

Constructor REGIE PECTRE

Reprezentant Primaria Eforie DAN MICH

Stampa circulară: PRIMĂRIA JUDEȚULUI CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA, PRIMĂRIA BRĂILA, BRĂILA.

Stampa rectangulară: JUDEȚUL CONSTANȚA, PRIMĂRIA BRĂILUI III, EFORIE, VIZAT SPRE NESCHIMBARE, Anexa la autorizația de construire / desființare, Nr. _____ din _____, Arhitect șef,

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial STAN ELEONORA
Licența de funcționare nr. 2567/2256/12.12.2013
Sediul Constanța Str. Traian nr. 32, bl. C2, Sc. C, AP. 33,
Tel/fax: 0241-617170 E-mail: eleonorastan@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE Nr. 442

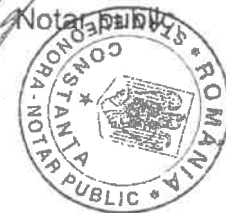
Anul 2016 luna 06 ziua 07

STAN ELEONORA, notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă de solicitant, care este proces verbal de constatare a stadiului de lucrări nr. 6091 din data de 23.05.2000, fără particularități și are 2 pagini, colaționat de secretar Vasile Elena.

Înscrisul –

S-a perceput onorariul de 12 lei cu chitanță nr. 0462 și factură nr. 0465 din data de 07.06.2016

Colaționat
secretar,



Proiectul lucrărilor nr.*) _____ a fost elaborat de
L.P. PRODOMUS SA cu sediul în județul BRĂILA
 municipiul BRĂILA orașul _____ sectorul _____
 comuna _____ satul _____
 cod poștal 6100 str. CĂLEA CĂLĂRAȘILOR nr. 161A

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 11 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII
~~ZILE~~
 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 8000 lei a fost achitată conform

chitanței nr. 0848222 din 31.05 1997

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului ^{direct} la data de 4.06 1999
 însoțită de 3 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 _____

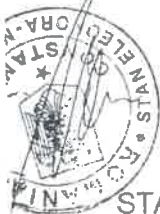
Transmis solicitantului la data de _____ 199 _____ ^{direct} prin poștă

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 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
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial STAN ELEONORA
Licența de funcționare nr. 2567/2256/12.12.2013
Sediul Constanța Str. Traian nr. 32, bl. C2, Sc. C, AP. 33,
Tel/fax: 0241-617170 E-mail: eleonorastan@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE Nr. 441

Anul 2016 luna 06 ziua 07

STAN ELEONORA, notar public, legalizează această copie conformă cu
Înscrisul prezentat nouă de solicitant, care este autorizație de construire
nr. 103 din data de 02.06.1999, fără particularități și are 2 pagini,
colaționat de secretar Vasile Elena.

Înscrisul –

S-a perceput onorariul de 12 lei cu chitanță nr. 0462 și factură nr. 0465
din data de 07.06.2016

Colaționat
secretar,

Notar public,

NR 6055 / 11.05.1999

Pag. 1

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 142

Incheiat in Eforie Sud la data de 05 mai 1999

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, avand contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar - ing. Cosma Mihail, având calitatea de concedent, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, si dl(dna) GRECU ALEXANDRU OCTAVIAN avand statutul juridic de persoana fizica cu domiciliul in EFORIE NORD str. AL. TRANDAFIRILOR, nr. 3, bl. E3, sc. A, et. -, ap. 8, posesor al B.I. seria D.S. nr. 482895, eliberat de Politia OF EFORIE la data de 18.05.1990 având calitatea de concesionar, si numită în continuare partea a doua.

In temeiul Legii nr.50/1991 republicata, a Hotărârii Consiliului Local nr. 68 din 19.03.1999 si în conformitate cu procesul verbal nr. 3718 din 30.04.1999 incheiat la licitatie publica din ziua de 30 luna 04 anul 1999 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, str. BRIZEI, lot nr. 2, în suprafată de 17,5 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat, având următoarele vecinătăți:

- N- TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
- S- STR BRIZEI ;
- E- AL. PETROSCU ;
- 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 SPATIU COMERCIAL în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 68 din 19.03.1999.

Pag. 2

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata concesiunii este 25 ani conform Hotărârii Consiliului Local nr. 68 din 19.03.1999 incepand cu data semnării contractului.



IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 908.250 lei/an, asa cum rezultă din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice, de 51.900 lei/mp/an, înmultita cu suprafata terenului concesionat de 175 mp.

Art.5 Pretul concesiunii prevăzut la art.4 este de 60.8584 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 14.924/1USD 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 efectuandu-se la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua platii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.8 Concesiunea poate înceta prin:

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

8.a. Incetarea concesiunii prin retragere

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

Pag. 3

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

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

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

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

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

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

8.b.5. În condițiile în care forta 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 constiuită, 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.

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

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

Pag 4

- a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiție ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul concesionat.
- b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului o clauză prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute;
- c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare care aceasta să-și poată exercita opțiunea;
- d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza sau s-a realizat pe terenul concesionat, a posibilităților subrogării prin partea întâi în cazul în care se va hotărâ astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.



VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

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

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

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

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

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

Art.12 Partea a doua are următoarele obligații:

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

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

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

12.4. Să finalizeze executarea construcției în termenenele prevazute în autorizația de construire.

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

12.6. La finalizarea lucrărilor, să solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției și să se prezinte la sediul Primăriei pentru regularizarea taxei pentru autorizație de construire.

Pag 5

VIII. LITIGII

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

Art.14. Pe toată durata concesiunii partea întâi (concedentul) 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 prin încheierea de acte aditionale.

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

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Eforie NORD, zona P.U.D. STR. BRIZEI, lot nr. _____ s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR,

Ing. Mihail Cosma

Jr. Gheorghe Beca

SEF SERV. BFC
Ec. Elena DucaSEF SERV. UATDCTI
Ing. Marius Iftou

CONSTANTA
PUBLIC

MINISTERUL JUSTITIEI
JUDECATORIA CONSTANTA
ANUL 199 _____ LUNA _____ ZIUA _____
PROCESUL NR. _____ A SOCIETATII CU RASPUNDERE LIMITATA DE TRANSCRIPTURI
SI INCADRARI IN CALEA DE TRANSPORTURI
SI INCADRARI IN CALEA DE TRANSPORTURI
SI INCADRARI IN CALEA DE TRANSPORTURI

ROMANIA
JUSTITIA
INTERIOR
CONSTANTA

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial STAN ELEONORA
Licența de funcționare nr. 2567/2256/12.12.2013
Sediul Constanța Str. Traian nr. 32, bl. C2, Sc. C, AP. 33,
Tel/fax: 0241-617170 E-mail: eleonorastan@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE Nr. 440

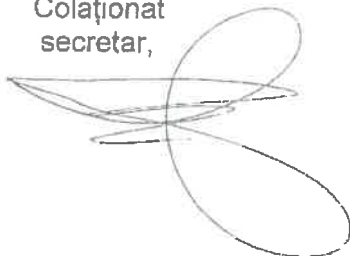
Anul 2016 luna 06 ziua 07

STAN ELEONORA, notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă de solicitant, care este contract de concesiune nr. 142 din data de 05.05.1999, fără particularități și are 6 pagini, colaționat de secretar Vasile Elena.

Înscrisul –

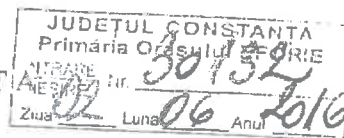
S-a perceput onorariul de 30 lei cu chitanță nr. 0462 și factură nr. 0465 din data de 07.06.2016

Colaționat
secretar,





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE



ACT ADITIONAL NR. 1

La contractul de concesiune a terenului nr. 142/05.05.1999

In baza Hotararii Consiliului Local nr. 28 din 01.03.2016 contractul de concesiune a terenului nr. 142/05.05.1999 se modifica astfel:

Art. 1. Art. 1. din contractul de concesiune a terenului nr. 142/05.05.1999 va avea urmatorul continut :

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului care apartine domeniului privat al orasului situat in Eforie Nord, strada Brizei, lotul 52 partial din parcelarea R. Leautey, in suprafata totala de 25,20 mp, identificat in planul de situatie intocmit de Bordea Stefan anexat prezentului act aditional .

Art. 2. Art. 4. din contractul de concesiune a terenului nr. 142/05.05.1999 va avea urmatorul continut :

Art. 4 Taxa de concesiunii este de 87,70 USD/an , respectiv de 3,48 USD/mp/an inmultita cu suprafata terenului concesionat de 25,20 mp.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3(trei) exemplare, unul pentru concesionar si doua pentru proprietar .



PROPRIETAR
ION OVIDIU BRĂILOIU

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

DIRECTOR EXECUTIV D.E.
OPREA ALINA ELENA

SEF SERVICIU J.C.A.A.S.
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

CONCESIONAR,

GRECU ALEXANDRU OCTAVIAN



Plan de situație

Scara 1:200

Proprietar teren :
Orasul Eforie
Proprietar construcție :
Greco Alexandru Octevian
Adresa Imobilului:
Loc. Eforie Nord , Strada Brizei Lot 52 partial
Parcelarea R. Leautey
UAT: Eforie

Sistem de proiectie Stereo 70

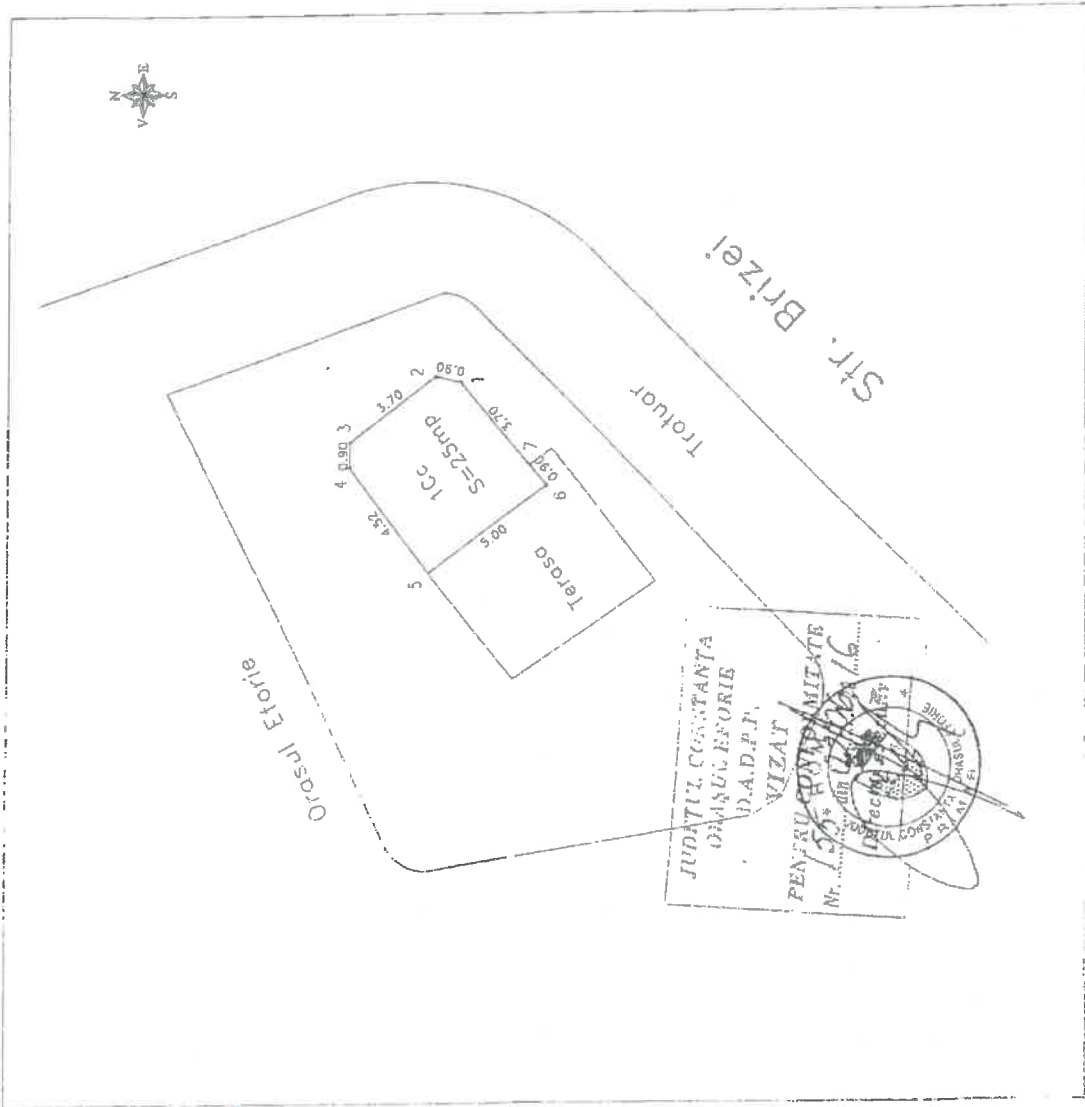
| No. Pnt. | Outline points coord. | | Lengths sides L(i,i+1) |
|----------|-----------------------|------------|------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 291506.250 | 791308.645 | 0.900 |
| 2 | 291507.128 | 791308.844 | 3.694 |
| 3 | 291510.073 | 791306.605 | 0.900 |
| 4 | 291510.078 | 791305.705 | 4.523 |
| 5 | 291507.353 | 791302.095 | 5.000 |
| 6 | 291503.342 | 791305.080 | 0.901 |
| 7 | 291503.911 | 791305.778 | 3.700 |

Suprafata teren din masuratori S = 25 mp



Executant: PFA Bordea Ștefan

Data : Aprilie 2016





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.

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