

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 339 mp situat in Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, identificat cu numarul cadastral 107035 PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 680 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 190/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- adresa 22791/25.08.2026
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 159316 din 19.06.2026 pentru imobilul teren cu I.E. 107035
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 357 euro/mp fara T.V.A
- Proiectul de Hotarare nr. 253/22.09.2026;
- avizul de nelegalitate cu privire la Proiectul de Hotarare nr. 253/22.09.2026;
- raspunsul SADPP din 23.09.2026
- 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 OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 357 euro/mp fara T.V.A pentru imobilul teren in suprafata de 339 mp situat in Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, identificat cu numarul cadastral 107035.

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

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie in suprafata de 339 mp situat in Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, identificat cu numarul cadastral 107035 catre Gheordanescu Stelian (CNP 1631010131210) si Gheordanescu Emilia (CNP 2800601132827).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 357 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Se imputerniceste Primarul Orasului Eforie sa exprime acordul notarial pentru rectificarea cartilor funciare 107034 si 107035, in sensul ca cota de proprietate a UAT

Eforie din I.E. 107035 sa fie de 100%, iar cota de proprietate a Gheordanescu Stelian si Gheordanescu Emilia din cartea funciara 107034 sa fie de 100%.

Art. 6.

Daca imobilul teren si constructie identificat cu I.E. 104419 este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Gheordanescu Stelian si Gheordanescu Emilia.

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

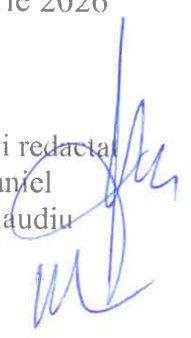
Art. 7. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Septembrie 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





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

Nr. 25751 din 23.09.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 339 mp situat in Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, identificat cu numarul cadastral 107035

Avand in vedere :

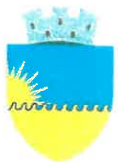
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 680 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 190/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- adresa 22791/25.08.2026
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 159316 din 19.06.2026 pentru imobilul teren cu I.E. 107035
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat proce sul verbal de predare primire nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 357 euro/mp fara T.V.A
- Proiectul de Hotarare nr. 253/22.09.2026;
- avizul de nelegalitate cu privire la Proiectul de Hotarare nr. 253/22.09.2026;
- raspunsul SADPP din 23.09.2026
- 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 pentru vanzarea terenului in suprafata de 339 mp situat in Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, identificat cu numarul cadastral 107035

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr. 2573 din 23.09.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata de 339 mp situat in Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, identificat cu numarul cadastral 107035

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 680 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 190/31.07.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- adresa 22791/25.08.2026
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 159316 din 19.06.2026 pentru imobilul teren cu I.E. 107035
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 24886 din 15.09.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 357 euro/mp fara T.V.A
- Proiectul de Hotarare nr. 253/22.09.2026;
- avizul de nelegalitate cu privire la Proiectul de Hotarare nr. 253/22.09.2026;
- raspunsul SADPP din 23.09.2026
- 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
09.2026

St. Mane

JUDEȚUL CONSTANȚA			
Primăria Orașului EFORIE			
INTRARE	Nr.	22491	
IESIRE			
Zi	25	Lună	08
		An	2026

St. Nogra

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa GHEORGANESCU STELIAXI,

cu domiciliul /sediul în EFORIE NORD

urmare primirii la data de 19.08.2026 a H.C.L. Eforie nr. 190 din data de **31.07.2026**, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / ~~construcții~~) conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Data

Semnătura

25.08.2026.

[Signature]

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE



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

Nr. cerere 159316
Ziua 19
Luna 06
Anul 2026

Cod verificare
100213506152

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107035 Eforie



Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
148563 / 10.06.2026	Tragone George	23.06.2026 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al Cristal, Nr. 5-7, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107035	339	Teren imprejmuit; Materializare limite : partial cu constructii si partial nematerializate intre 6-7-8; gard de plasa intre 10-1-2-3; nematerializate intre 3-4-5-6, 8-9-10.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140661 / 23/10/2020		
Act Notarial nr. 880, din 22/10/2020 emis de Soare Cristina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 107035 a imobilului cu numarul cadastral 107035/UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 106755 inscris in cartea funciara 106755;	A1
Act Notarial nr. 167, din 29/03/2019 emis de Boicu Claudia;		
B2	Se infiinteaza cf. 106755 a imobilului cu nr. cad. 106755/Eforie ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.104176\cf.104176; ~~ nr.cad.104177\cf.104177;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 566/905 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 339/905 1) ORAS EFORIE	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
140661 / 23/10/2020		
Contract Concesiune nr. 110, din 13/05/1996;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;		

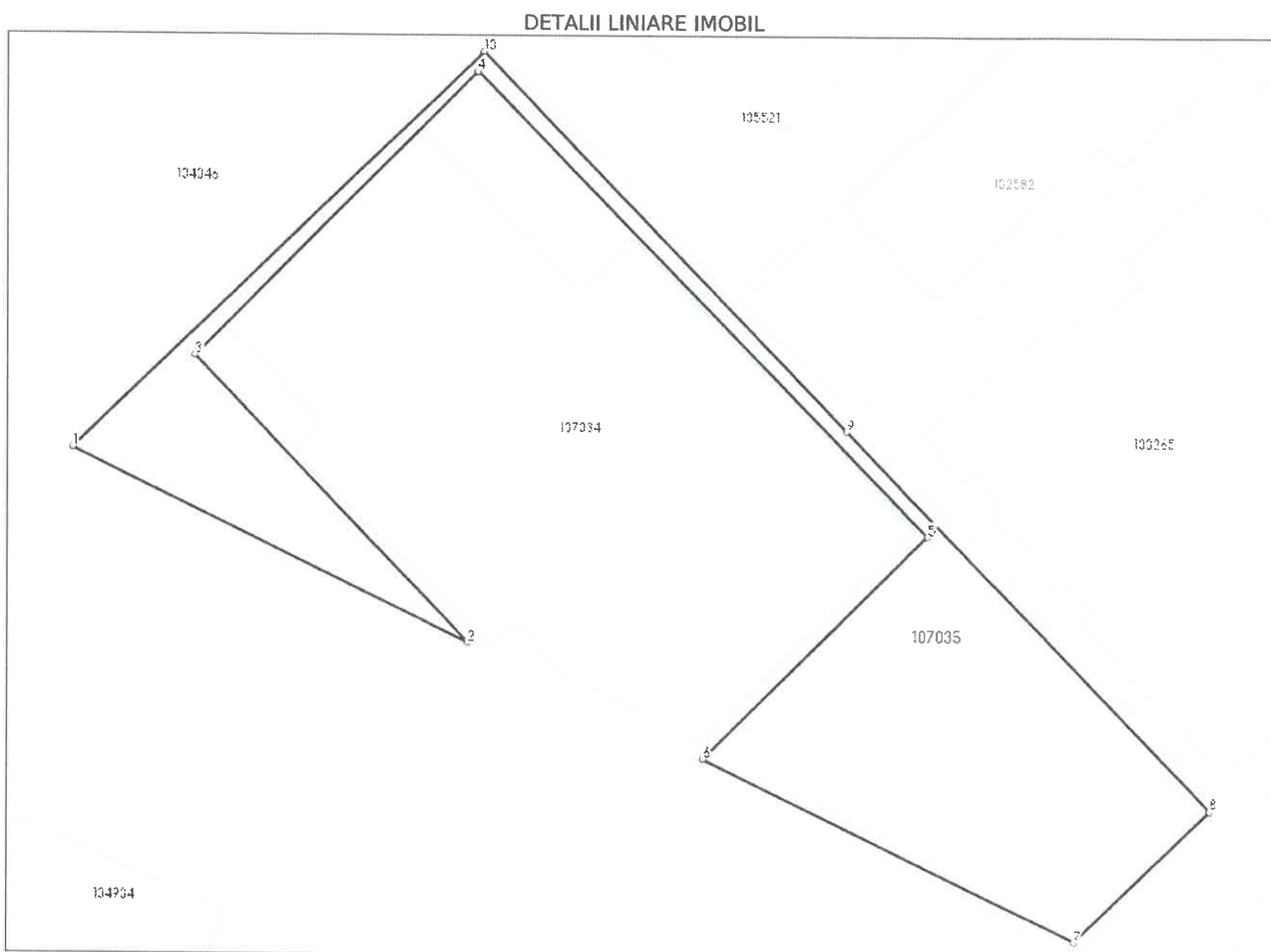
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C21	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104177/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;</i>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2476, din 19/05/2008;		
C22	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) GHEORDANESCU STELIAN 2) GHEORDANESCU EMILIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104177/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;</i>	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107035	339	Materializare limite : partial cu constructii si partial nematerializate intre 6-7-8; gard de plasa intre 10-1-2-3; nematerializate intre 3-4-5-6, 8-9-10.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	339	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.972
2	3	18.82
3	4	19.108
4	5	30.806
5	6	15.084
6	7	19.718

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	8.994
8	9	25.0
9	10	25.0
10	1	27.199

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/06/2026, 13:50

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SECRETAR

Ref PH nr. 253 / 22.09.2026

CĂTRE

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Subsemnatul Gabriel PROTEASA, în calitate de Secretar General al Orașului Eforie, în exercitarea atribuțiilor prevăzute de art. 242 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, formulez prezentul

AVIZ DE NELEGALITATE

cu privire la **Proiectul de hotărâre** înregistrat în Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative **sub nr. 253 / 22.09.2026 privind aprobarea partajului voluntar al imobilului teren în suprafața de 905 mp (566 mp + 339 mp) situat în Eforie Nord, Alcea Cristal nr. 5, 7.**

Motivetele avizului

Analizând proiectul de hotărâre, referatul de aprobare, raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniu Public și Privat compartimentului de specialitate și documentația aferentă, se constată că proiectul propune aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Eforie, a unei operațiuni juridice având ca obiect **partajul unui bun aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale.**

În ceea ce privește competența autorității deliberative, dispozițiile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 reglementează atribuțiile consiliului local privind administrarea domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale, *inclusiv în ceea ce privește vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată, în condițiile legii*, desi art. 358 din Codul administrativ stabilește că bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale sunt în circuitul civil și se supun regulilor dreptului comun, dacă prin lege nu se prevede altfel, iar art. 362 și art. 363 reglementează anumite modalități de excludere a dreptului de proprietate privată și, respectiv, procedura vânzării bunurilor din domeniul privat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SECRETAR

Este relevantă, în acest context, Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 359/2025, pronunțată în Dosarul nr. 939/1/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1125 din 5 decembrie 2025.

Prin această decizie, Înalta Curte a analizat raportul dintre dispozițiile Codului administrativ și normele dreptului comun în materia bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

În considerentele deciziei, Înalta Curte reține, în mod expres, că prevederile Codului administrativ au caracter de norme speciale, derogatorii față de Codul civil, însă acestea pot face obiectul unor derogări prevăzute prin legi speciale. De asemenea, Înalta Curte reține că dispozițiile Codului administrativ nu stabilesc toate modalitățile de instrăinare a bunurilor proprietate privată, putând exista și alte modalități reglementate prin acte normative speciale.

Prin urmare, Decizia nr. 359/2025 nu poate fi interpretată în sensul că orice operațiune juridică asupra bunurilor din domeniul privat al UAT ar fi exclusă doar pentru faptul că nu este enumerată în mod expres la art. 362 sau art. 363 din Codul administrativ.

Cu toate acestea, aceeași decizie impune identificarea normei juridice concrete care reglementează operațiunea juridică avută în vedere și a temeiului legal al competenței autorității administrației publice locale de a dispune realizarea acesteia.

Oi, în cazul de față, proiectul de hotărâre nu indică o dispoziție legală care să confere Consiliului Local al Orașului Eforie competența de a aproba, prin hotărâre, partajul bunului menționat în proiect.

Partajul este o operațiune juridică reglementată de Codul civil, iar simpla existență a unor dispoziții de drept comun privind partajul nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a conferi consiliului local competența de a dispune, în calitate de autoritate deliberativă, aprobarea unei asemenea operațiuni în numele unității administrativ-teritoriale.

În acest sens, trebuie făcută distincția între:

- existența, în dreptul civil, a unei instituții juridice - **partajul**;
- posibilitatea unității administrativ-teritoriale, ca persoană juridică de drept public și titulară a dreptului de proprietate privată, de a participa la o asemenea operațiune;
- și, distinct, **competența Consiliului Local de a aproba sau dispune această operațiune printr-o hotărâre administrativă**.

În lipsa identificării unei dispoziții legale exprese sau a unei norme juridice din care să rezulte această competență, adoptarea proiectului de hotărâre în forma propusă ar exceda competenței autorității deliberative.

Potrivit art. 242 alin. (1) din Codul administrativ, secretarul general al unității administrativ-teritoriale asigură respectarea principiului legalității în activitatea de emiteri și adoptare a actelor administrative, iar potrivit art. 243 alin. (1) lit. a), acesta **avizează proiectele de hotărâri** și contrasemnează pentru legalitate hotărârile consiliului local.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SECRETAR

Mai mult decât atât, Consiliul Local al Orașului Eforie a adoptat în ședința ordinară din data de 31.07.2026 hotărârea nr. 190 privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, în suprafața de 339 mp

Față de cele de mai sus, apreciez că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile de legalitate în forma prezentată, întrucât nu este indicat un temei legal raportat și la Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 359/2025, pronunțată în Dosarul nr. 939/1/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1125 din 5 decembrie 2025 la care să fundamenteze competența Consiliului Local al Orașului Eforie de a aproba operațiunea juridică de partaj propusă.

Pentru aceste motive,

AVIZEZ NEGATIV, sub aspectul legalității, Proiectul de hotărâre înregistrat în Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative sub nr. 253 / 22.09 2026 privind aprobarea partajului voluntar al imobilului teren în suprafața de 905 mp (566 mp + 339 mp) situat în Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, întrucât, în forma prezentată, proiectul nu identifică temeiul juridic care conferă Consiliului Local al Orașului Eforie competența de a aproba prin hotărâre operațiunea juridică de partaj avută în vedere.

Secretar General Oraș Eforie
Gabriel PREOTEASA

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea partajului salariat al imobilului teren in suprafata de 905 mp (566 mp + 339 mp) situat in Eforie Nord, Alcea Cristal nr. 5-7

PRIMARUL ORASULUI FLORILE

Avand in vedere:

- actul nr. 231/16.08.2026;
- documentatiile cu FI 107034 si 107035;
- HC 1/14.07.2020;
- actul de dezmembrare autentificat cu nr. 880/22.10.2020 la BNP Cristina Soare;
- contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2374/23.06.2014 la BNP A Budei Cristina si Stivanga Ioana;
- art. 129 alin. (2) lit. 3 si alin. (6) lit. b) din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- art. 609 la 686 din Codul Civil;
- Legea 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7 din 13 martie 1996;
- Legea nr. 57/2019 si al Regulamentului de Functionare al Consiliului Local.

Propunand Orasului Florile propunere spre aprobarea plenului Consiliului Local Florile urmatoare:

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba partajul salariat al imobilului teren in suprafata de 905 mp situat in Eforie Nord, Alcea Cristal nr. 5-7 compus din lot 1 (566 mp identificat cu FI 107034 si lot 2 (339 mp identificat cu FI 107035) alinau in proprietatea comuna a U.A.T. Florile cota de 339/905 si a Gheordanescu Stelian si Gheordanescu Emilia cota 566/905.

Art. 2. Partajul salariat prevazut la art. 1 se va realiza astfel:

- lot 1 (566 mp identificat cu FI 107034) va reveni in proprietatea exclusiva a Gheordanescu Stelian si Gheordanescu Emilia;

- lot 2 (339 mp identificat cu FI 107035) va reveni in proprietatea exclusiva a U.A.T. Florile.

Art. 3. Se impune aceste Primarului Orasului Florile sa semneze in numele si pentru U.A.T. Florile actul de partaj in forma autentica, precum si orice alte documente necesare finalizarii acestui proceduri si insusirea in cartea funciara.

Art. 4. Toate cheltuielile notariale si de publicitate imobiliara vor fi suportate de Gheordanescu Stelian si Gheordanescu Emilia.

Art. 5. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art. 6. Secretarul Orasului Florile va comunica prezenta hotarare tuturor autoritatilor si persoanelor interesate

Eforie 09.2026

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intenit si redactat

Manca Daniel

Neajica Claudiu



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S13.05.26 / 02.09.2026

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 339 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, ALEEA CRISTAL, NR. 5-7, LOT 2, CP 905350, I.E. 107035

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 190/31.07.2026

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 REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE.....	5
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	5
1.8.1. Surse de informații generale	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	5
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.12. MODELE DE EVALUARE	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....	8
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG).....	8
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
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
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	35
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	39

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Cristal, nr. 5-7, lot 2, CP 905350, identificată cu I.E. 107035, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 339 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metodele utilizate în evaluare au fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 339 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, aleea Cristal, nr. 5-7, lot 2, CP 905350, identificată cu I.E. 107035, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	357,00 Euro/m²	1.877 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 02.09.2026 – 5,2575 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 REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Cristal, nr. 5-7, lot 2, CP 905350, identificată cu I.E. 107035, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 339 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Cristal, nr. 5-7, lot 2, CP 905350, identificată cu I.E. 107035, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 339 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 339 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării asupra imobilului erau înscrise următoarele sarcini: drept de concesiune în favoarea Gheordănescu Stelian, Gheordănescu Emilia

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 02.09.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 02.09.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 02.09.2026: 1 Euro = 5,2575 lei

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

Simbol	Denumire	01.09.2026
EUR	 Euro	5.2575 -0.0011

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 190/31.07.2026
- Conform Anexe.

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

Obs. – Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate absolute asupra imobilului analizat (liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan.

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

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.

Prin vânzare, proprietarul da cumpărătorului dreptul deplin asupra posesiei, în speță dreptul absolut adică cedarea acesuia.

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

1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.12. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

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

- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 339 mp.**

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție. La data evaluării asupra terenului erau înscrise următoarele sarcini: drept de concesiune în favoarea Gheordănescu Stelian, Gheordănescu Emilia.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. 1.10 și prevederi HCL 190/31.07.2026 și mențiuni cap 1.10.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legatură 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 balneoclimateric. Cinci ani mai târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, prima unitate



de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

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 granulatatie 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 reclassificate: 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 Coralie, 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 Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbrina 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 și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, sali de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și saună. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Helth SPA amintim: băile cu namol, hidroterapie, kinetoterapie și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, saună uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Bazei de tratament Eforie Nord funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatiile, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapie, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapie, ultrasunoterapie, magnetoterapie, diverse tehnici de masaj, saună, inhaloterapie, băile cu plante și uleiuri, termoterapie. Echipa centrului de tratament Eforie Nord include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatrul de Vară, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezelor. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este zona centrală a loc. Eforie Nord, zonă preponderent rezidențială, comercială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul se realizează din aleea Cristal.

Pe aleea Cristal traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut; în sezonul estival în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mediu.

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

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

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la aleea Cristal.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestuia; circulația auto este de nivel mediu în sezonul estival și scăzută în extrasezon.

Vecinătățile terenului sunt: *conform actelor anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială, comercială și turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, energie electrică, canalizare, gaz.

Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 339 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică neregulată și are deschidere la aleea Cristal.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana centrală a orașului Eforie Nord, zonă rezidențială/turistică și comercială.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și locuințe, spații comerciale, baze de tratament.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, energie electrică, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare cf. 2.4.
- Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei 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 centrală a Loc. Eforie Nord într-o zonă rezidențială, turistică și comercială, 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 vânzării
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, alea Cristal, nr. 5-7, lot 2
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	339 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilitati la stradă
Acces	direct din alea Cristal
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală 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.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	339	360	2.670	250	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	277,78	500,00	396,00	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	7 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, aleea Cristal, nr. 5-7, lot 2	Eforie Nord, zona str. C-tin Brâncoveanu	Eforie Nord, zona H. Europa	Eforie Nord, zona str. Platanului	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	339	360	2.670	250	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	neamenajată	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d- 20,97 ml și 19,72 ml	regulată 22/31 ml	regulată/ d- 37 ml	regulată/ d- 14 ml	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

În zona analizată a loc. Eforie 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. 260 și 500 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 10%-20%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul [imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piața este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
 - Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
 - Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
 - Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
 - Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
 - Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
 - Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 339 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, aleea Cristal, nr. 5-7, lot 2, CP 905350, identificată cu I.E. 107035, zonă pentru care dispunem de informații de piață.
- *Pentru imobilul analizat, s-a avut în vedere ipoteza următoare: care dacă terenul analizat se alipește cu o parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3 din HGR 525/1996, acesta devine construibil:*

Conform informații disponibile și stadiu fizic existent (teren ocupat de construcții) se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere 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 (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, 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 anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
- Există autorizație de construire.

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, alea Cristal, nr. 5-7, lot 2. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 25% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. C-tin Brâncoveanu, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona H. Europa, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Platanului, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 339. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 360 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 12,0% deoarece are suprafața de 2670 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are suprafața de 250 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece are străzile/ trotuarele neamenajată, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ d- 20,97 ml și 19,72 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma regulată 22/31 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 37 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 14 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	357,00 Euro/m ²	1.877 Ron/m ²

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a aplicat (suficiente date de piață).

5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației.

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

Aplicând metodele menționate mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	357,00 Euro/m ²

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru terenul imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 339 mp, situat în Loc. Eforie Nord, alea Cristal, nr. 5-7, lot 2, CP 905350, identificată cu I.E. 107035, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	357,00 Euro/m ²	1.877 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 02.09.2026 – 5,2575 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	339,00	360	2.670	250
preț ofertă/vânzare (€/mp)		277,78	500,00	396,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă -5,0%	ofertă -5,0%	oferta -5,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-13,9	-25,0	-19,8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		263,89	475,00	376,20
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		263,89	475,00	376,20
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		263,89	475,00	376,20
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		263,89	475,00	376,20
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		263,89	475,00	376,20
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		263,89	475,00	376,20
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	7 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		263,89	475,00	376,20
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, aleea Cristal, nr. 5-7, lot 2	Eforie Nord, zona str. C-tin Brâncoveanu	Eforie Nord, zona H. Europa	Eforie Nord zona str. Platanului
comparativ cu subiectul		mai slabă	mai bună	mai slabă
cuantum ajustare (%)		25,0%	-20,0%	5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		66,0	-95,0	18,8
PREȚ AJUSTAT €/mp		329,9	380,0	395,0
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	339,00	360,00	2.670,00	250,00
Diferență suprafață		21,0	2331,0	-89,0
cuantum ajustare (€/mp)		0	57	0
cuantum ajustare (%)		0,00%	12,00%	0%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	neamenajată	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		10,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		26,4	0,0	0,0
	la strada	la strada	la strada	la strada
11. ACCES				
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE	neregulată/ d- 20,97 ml și 19,72 ml	regulată 22/31 ml	regulată/ d- 37 ml	regulată/ d- 14 ml
cuantum ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-26	-48	-38
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0,0%	2%	-10%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0,00	9,50	-37,62
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	330,00	390,00	357,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	118,8 €	199,5 €	56,4 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	45%	42,00%	15%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	357,00 €			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord, str. c-tin Brâncoveanu	360	100.000	278	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren360mp-eforie-nord-exclusivitate-IDD1qX	septembrie 2026
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/proprietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html	septembrie 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, zona statia Petrom intre Republicii si Traian	1875	487.000	260	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html	aprilie 2026
6	Eforie Nord, lângă piață	300	90.000	300	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-central-IDBbOt	august 2025
7	Eforie Nord, str Constantin Brancoveanu	1.082	250.000	231	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-central-1082mp-253822835	februarie 2026

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren360mp-eforie-nord-exclusivitate-IDD1qX>



Teren360mp Eforie Nord Exclusivitate

100 000 € 277,78 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare



Marcela

Avantim Performance

0770 490 022

Suprafață utilă:	360 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	360 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia imobiliara Avantim va propune spre vanzare in Exclusivitate un teren in centrul statiunii Eforie Nord avand o suprafata de 360mp cu deschidere pe douai laturi fiind o reala investitie pentru dezvoltarea imobilelor turistice sau colective. Pentru mai multe detalii ne puteti contacta la numarul [Contactează](#)

ID: 9300307

Raportează 

Comparabila 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, Județul Constanța **Vezi Hartă**

1.335.000 €

500 € / mp



Sup. teren: 2 670 mp
Tip: Construcții



Murtaza Negivetin
Agent Imobiliar
EUROEMPIRE IMOBILIARE
INTERMED (PRO)



0752102222
0722911970 / 0752194793



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează 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 pret 500 euro/mp*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X2M6033LC 267521476

Actualizat în: 31 Ianuarie 2026

Clasificare teren:

Intravilan Nr. fronturi stradaie:

3

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Oportunitate de investiție

Comision

2%

Comparabila 3

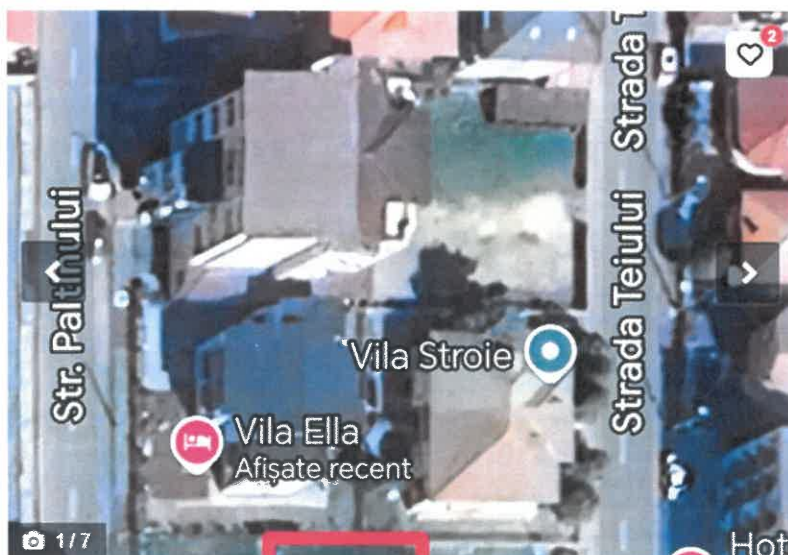
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-teren-pensiune-restaurant-zona-turistica-a-grand-front-14-ml/f701h607f05i7h76d00646gg51fhd1f1.html>

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

99 000 EUR
396 EUR/m²

Constanta, Eforie Nord [Vezi pe harta](#)

Valabil din 9/1/2026 10:31:21 AM



Specificatii

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 anunturile](#)

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 (subsolul constituie suprafata suplimentara)

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](#)

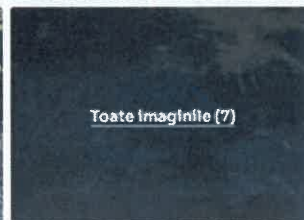
👁 [Vizualizări: 777](#)

📄 [Raportează](#)

Alte oferte:

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

5.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html> - 290 e/mp

Teren intravilan 1875m

487 000 EUR

Constanța, Eforie Nord
Vezi pe hartă

Valabil din 4/19/2026 4 25 49 PM

Specificații

Suprafata terenului	1875 m ²
Front stradal	35
Numar fronturi	1
Alte detalii pret	480.000 euro
Destinație	Comercial, De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati de investitie

Telefon validat



Proprietar

Vezi toate anunțurile

0791582554

Contactează vânzătorul

Dună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Descriere

Proprietar vand teren situat in intravilanul orasului Eforie Nord, zona statiei Petrom, intre str.Republicii si str.Traian.

Terenul este liber si beneficiaza de toate utilitatile.

Se preteaza pentru bloc sau hotel.

POT=40%, iar pentru locuinte cu dotari la parter=50%, CUT=0,8

Dimensiunea terenului 35 51.

Regim inaltime P+1+3E.Certificat urbanism.

Nu deranjati inutil.

Vanzare directa, exclus agentii imobiliare.

Accept plata in rate.

ID anunț: 1680100727

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 448

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 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se vinde teren 300 mp intravilan în Eforie Nord, zona centrală, 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>

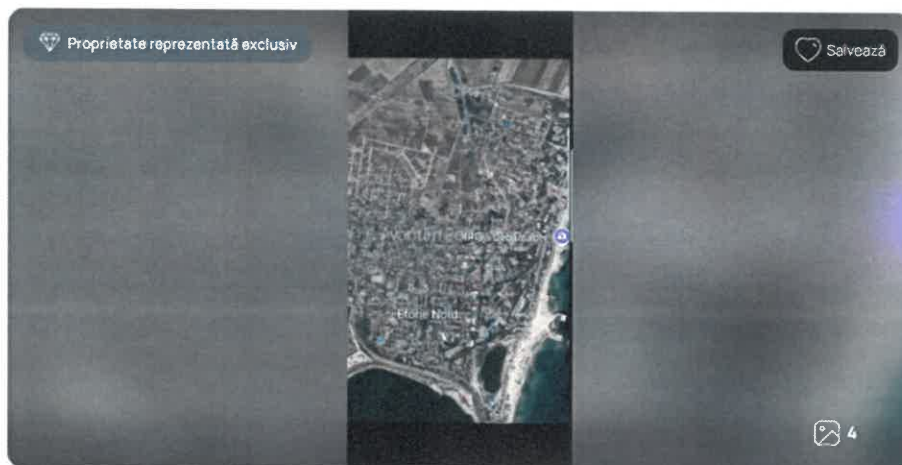
Teren intravilan 1080mp Eforie Nord Centru

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

250.000 €

231.05 €/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](#)

[Raportează anunț](#)



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai

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%

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. 190 din 31.07.2026

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, în suprafața de 339 mp

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 și Privat
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- cererea nr. 17257/29.06.2026 depusă de Gheordănescu Stelian;
- extras de carte funciara emis de OCPI în dosarul 159316/19.06.2026 pentru imobilul cu I.E. 107035;
- numărul de inventar 680 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020;
- contract de concesiune nr. 110/1996 cu acte adiționale;
- autorizațiile de construire nr. 92/1997, 178/2008, 36/2025, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor nr. 40688/2016, nr. 13221/25.06.2025;
- act de dezmembrare autenticat cu nr. 880/22.10.2020 la B.I.N. Cristian Soare;
- certificate de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 28054/2019, R19240/25.06.2025 rectificat prin certificatele de îndreptare eroare material nr. 4515/20.02.2026 și nr. R4520/20.02.2026

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Nord, Aleea Cristal nr. 5-7, lot 2, în suprafață de 339 mp identificat cu I.E. 107035 către Gheordănescu Stelian (CNP 1631010131210) și Gheordănescu Emilia (CNP 2800601132827).

Art. 2. Titularii contractului de concesiune 110/1996 vor fi notificați în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, aceștia urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie).

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

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASĂMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



H. Mamea
DE Negre
Verificare i.F.
Infoasur PH+Rap

DOMNULE PRIMAR

Subsemnatii **GHEORDĂNESCU STELIAN**, domiciliat în Oras Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Cristal, nr.5-7, jud.Constanta, posesor al CI seria KZ nr.753598/28.09.2021 emis de SPCLEP Eforie, CNP 1631010131210 si **GHEORDĂNESCU EMILIA**, domiciliată în Oras Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Cristal, nr.5-7, jud.Constanta, posesoare a CI seria KZ nr. 727633/14.06.2021 emis de SPCLEP Eforie, CNP 2800601132827, în calitate de coproprietari cu Orasul Eforie ai imobilului situat în Oras Eforie, Aleea Cristal, nr.5-7, lot 1, jud.Constanta, identificat cu număr cadastral 107034, întabulat în cartea funciară nr.107034 a Orasului Eforie, supunem atentiei dumneavoastră următoarele aspecte de fapt si de drept.

Am detinut initial un drept de folosință(concesiune) asupra imobilului teren intravilan cu suprafata de 905,00m.p., identificat cu număr cadastral 106755, întabulat în Cf 106755 a Orasului Năvodari si, ca urmare a faptului că suprafata de 566,00m.p. din acesta a fost retrocedat fostilor proprietari, am fost siliti să cumpărăm aceasta suprafata de la numitii Ahorner Erich Cyprian si Ahorner Adriane Ulrike conform contractului de vânzare autentificat sub nr.2174/23.06.2017 la SPN Budei.

Prin urmare din suprafata totala de 905,00m.p. am devenit proprietari pe suprafata indiviză de 566,00m.p. si concesionari pe suprafata de 339,00 m.p. care este proprietatea Orasul Eforie.

Prin HCL Oras Eforie nr.144/30.07.2020 s-a aprobat **NUMAI** dezmembrarea imobilului cu suprafata de 905,00m.p. nu si **PARTAJUL** celor doua loturi rezultate asa cum era firesc, respectiv 566,00m.p. sa fi rămas în proprie tatea noastră exclusiva conform contractului de vânzare autentificat sub nr.2174/23.06.2017 la SPN Budei iar suprafata de 339,00m.p. să fi rămas în proprietatea Orasului Eforie.

Din această cauză, în prezent subsemnatii **GHEORDĂNESCU STELIAN** si **GHEORDĂNESCU EMILIA** suntem coproprietari cu **ORASUL EFORIE** atât pe terenul de 566,00m.p. cât si pe terenul de 339,00m.p. ceea ce este un non sens întrucât de fiecare dată cand ar putea interveni o problemă cu privire la aceste terenuri vom avea nevoie unii de ceilalti.

Prin urmare, pentru rezolvarea foarte simplă a acestei probleme, vă rugăm să supuneți votului Consiliului Local Eforie la următoarea sedință un proiect de hotărâre de modificare și completare a HCL Oras Eforie nr.144/ 30.07.2020 prin care să se aprobe și PARTAJUL CELOR DOUĂ LOTURI rezultate din dezmembrare în sensul ca subsemnatii GHEORDĂNESCU STELIAN și GHEORDĂNESCU EMILIA să luăm în deplină posesie și proprietate imobilul teren cu suprafața de 566,00m.p. identificat cu număr cadastral 107034 și Orasul Eforie să ia în deplină posesie și proprietate imobilul teren cu suprafața de 339,00m.p. identificat cu număr cadastral 107035, așa cum este firesc și cum rezultă și din actele de proprietate ale noastre și ale dumneavoastră.

GHEORDĂNESCU STELIAN



GHEORDĂNESCU EMILIA



DOMNULUI PRIMAR AL ORASULUI EFORIE



ROMÂNIA

JUDEȚUL CONSTANȚA

ORAȘUL EFORIE

Codul de identificare fiscală: 4617794
 STR PROGRESULUI NR.1, LOC EFORIE SUD, JUD
 CONSTANTA
 Telefon: 0241748633, Fax: , E-mail:
 serviciul.venituri@primariaeforie.ro

Anexa nr. 11
 Model 2016 ITL 011
 Nr. 2217/18.08.2026

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei GHEORDANESCU STELIAN nr. 22171/ 18 august 2026 cu domiciliul în str. Cristal, nr. 5-7, bl. , sc. , et. , ap. , loc. EFORIE NORD, mun/orș/com. EFORIE, jud. CONSTANȚA, legitimat/ă prin seria nr. , cu CNP 1631010131210, având calitatea de și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic A7463 se atestă următoarele:

Numele și prenumele GHEORDANESCU STELIAN CNP: 1631010131210, domiciliul: Str. Cristal, Nr. 5-7, Bl. , Sc. , Ap. , Et. , Localitatea EFORIE NORD, Mun/Orș/Com. EFORIE, Județul CONSTANȚA, 4) figurează în evidențele fiscale ale compartimentului de specialitate cu următoarele bunuri declarate în vederea impozitării: 5)

Până în prima zi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, [X] figurează / [] nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
Clădiri din care:	12.543,00	0,00	627,00	13.170,00
Impozit Clădiri DETALII: Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE NORD, str. Cristal, nr. 5-7, Zona: A, Rang: III, An clădire: 2016, Suprafață: , Clădiri cu pereți din beton, cărămidă arsă, piatră, alte materiale cu instalații 2.443,95 mp, Locuință subsol/mansardă 1.269,05 mp, Suprafață construită desfășurată (total): 3.713,00 (din care utilă: 2.652,14), TOTAL valoarea impozabilă: 20.907.895,36 lei. Obs: D+P+4E+M, DEVĂLMĂȘIE: GHEORDANESCU EMILIA CNP: 2800601132827 50,00%, GHEORDANESCU STELIAN CNP: 1631010131210 50,00%,	12.543,00	0,00	627,00	13.170,00
Terenuri din care:	822,00	0,00	41,00	863,00
Terenuri Intravilan DETALII: Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE NORD, str. Cristal, nr. 5-7, Zona: A, Rang: III, Suprafețe: Terenuri cu construcții: 566 mp din care: , Liber: 116 mp, Ocupat: 450 mp. Obs: Lot: 1; Căruș: alipit cu supr. de 339 mp cf act alipire 167/2019; DOSAR 2883 DEVĂLMĂȘIE: GHEORDANESCU STELIAN CNP: 1631010131210 50,00%, GHEORDANESCU EMILIA CNP: 2800601132827 50,00%	514,00	0,00	26,00	540,00
Taxa teren intravilan DETALII: Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE NORD, str. Cristal, nr. 5-7, Zona: A, Rang: III, Parcele: R. Leautey, Suprafețe: Terenuri cu construcții: 339 mp din care: , Liber: 339 mp. Obs: Lot: 37; Căruș: alipit cu supr. de 566 mp cf act alipire 167/2019;	308,00	0,00	15,00	323,00
Alte Taxe	15,00	0,00	0,00	15,00
TOTAL:	13.380,00	0,00	668,00	14.048,00

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului 6), iar notarul are obligația înscrinerii în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: PRIMARIE

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

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

Spre a-i servi la: PRIMĂRIE

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

S-a taxat cu suma lei, conform chitanței nr./18.08.2026

Conducătorul organului fiscal
Primar prin Administrator public
Greceanu Viorica

Șef Serviciu Venituri, Taxe și Impozite
Oprea Alina-Elena

Întocmit azi data: 18.08.2026
Întocmit,
Haag Nicole-Angelika, Inspector

- 1) Se prezintă la organul fiscal public conform delegării date de către contribuabil
- 2) Excepțional, în caz de deces al contribuabilului, se prezintă la organul fiscal public titlul de proprietate al bunului înstrăinat, cu copie a actului de deces.
- 3) Contribuabilul trebuie să prezinte la organul fiscal public următoarele documente: ... (felle situații)
- 4) Contribuabilul trebuie să prezinte la organul fiscal public următoarele documente: ... (felle situații)
- 5) În cazul în care contribuabilul nu are su loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea în vedere și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificatul de atestare fiscală.
- 6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei/succesiunii. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107034 Eforie

Nr. cerere	102451
Ziua	19
Luna	08
Anul	2026
Cod verificare 100214929752	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al Cristal, Nr. 5-7, Lot 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107034	566	Materializare limite : NEIMPREJMUIT

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	107034-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al Cristal, Nr. 5-7, Lot 1	Nr. niveluri:7; S. construita la sol:483.9 mp; S. construita desfasurata:3713 mp; Constructie S+P+4E+M CU POD AMENAJAT -Apartamente de vacanta Anul edificarii : 2025.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140661 / 23/10/2020		
Act Notarial nr. 880, din 22/10/2020 emis de Soare Cristina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 107034 a imobilului cu numarul cadastral 107034/UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 106755 inscris in cartea funciara 106755;	A1
Act Notarial nr. 167, din 29/03/2019 emis de Boicu Claudia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 566/905 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 339/905 1) ORAS EFORIE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat de performanta energetica nr. 409, din 10/05/2016 emis de AE 1 ci Ing Perva Molceanu Ovidiu; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 178, din 05/09/2008 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 40688, din 18/11/2016 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 28054, din 12/11/2019 emis de Primaria Orasului Eforie;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 157847 din 12/11/2019;	A1.1
159235 / 04/07/2025		
Act Administrativ nr. 19240, din 25/06/2025 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 36, din 01/04/2025 emis de Primaria Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 97517, din 01/05/2025 emis de Szekey Irmie; Act Administrativ nr. 13221, din 25/06/2025 emis de Primaria Eforie;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra constructiei extinsa, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA	A1.1
81091 / 31/03/2026		

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 11

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 81090, din 16/04/2026 emis de OCPI CONSTANTA;		
B17	Se noteaza receptia propunerii de apartamentare, solicitata prin cererea cu nr.81090/31.03.2026.	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
140661 / 23/10/2020		
Contract Concesiune nr. 110, din 13/05/1996;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;	
Act Notarial nr. 2932, din 19/12/2013 emis de Budei Cristina;		
C2	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 2932/19.12.2013 BNP Budei, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si ZAINEA LIVIA casatorita cu ZAINEA FANEL in calitate de promitent cumparator, asupra incaperilor nr.5 si nr.6 si cota parte indiviza din balconul 24 situate la etajul 2 al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus in totalitate din constructia tip D+P+4E+M (executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 31.12.2016 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 108030 din 20/12/2013;	A1
Act Notarial nr. 821, din 01/03/2016 emis de Budei Cristina;		
C3	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 821/01.03.2016 BNP Budei Cristina, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si FILIMON IULIAN si FILIMON GABRIELA in calitate de promitent cumparatori, asupra incaperii cu suprafata de 38 mp (garsoniera nr. 6), grup sanitar aferent si cota parte aferenta din balcon situat la etaj IV cu termen de perfectare a actului la data de 31.12.2016 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 22055 din 02/03/2016;	A1
Act Notarial nr. 822, din 01/03/2016 emis de Budei Cristina;		
C4	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 822/01.03.2016 BNP Budei Cristina, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si FILIMON GEORGIANA in calitate de promitent cumparatori, asupra incaperii cu suprafata de 38 mp (garsoniera nr.5), grup sanitar aferent si cota parte aferenta din balcon situat la etaj IV cu termen de perfectare a actului la data de 31.12.2016 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 22055 din 02/03/2016;	A1
Act Notarial nr. 150, din 31/01/2017 emis de Budei Cristina;		
C5	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 150/31.01.2017 BNP Budei Cristina, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si NICOLAESCU ION, casatorit cu NICOLAESCU ANA in calitate de promitent cumparator, asupra incaperii cu suprafata de aprox 40 mp (garsoniera nr.5), grup sanitar aferent si cota parte aferenta din balcon situat la etaj II cu termen de perfectare a actului la data de 31.12.201602.05.2017 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 8603 din 01/02/2017;	A1 / C.40
Act Notarial nr. 848, din 20/03/2017 emis de Budei Cristina;		
C6	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 848/20.03.2017 BNP Budei, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si ZAINEA LIVIA casatorita cu ZAINEA FANEL in calitate de promitent cumparator, asupra incaperilor nr.14 si nr.17 si cota parte indiviza din balconul 22 situate la etajul 2 al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus in totalitate din constructia tip D+P+4E+M (executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 29.12.2017	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 11

 Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 31157 din 21/03/2017;		
Act Notarial nr. 907, din 21/03/2017 emis de Danilescu Irina;		
C7	Se noteaza actul aditional aut.sub nr.907/2017 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr.150/31.01.2017 BNP Budei Cristina, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si NICOLAESCU ION, casatorit cu NICOLAESCU ANA in calitate de promitent cumparator, asupra incaperii cu suprafata de aprox 40 mp (garsoniera nr.5), grup sanitar aferent si cota parte aferenta din balcon situat la etaj II, prin care se prelungeste termenul de perfectare a actului la data de 01.11.2017	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 31998 din 22/03/2017;		
Act Notarial nr. 1545, din 10/05/2017 emis de Budei Cristina;		
C8	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 1545/10.05.2017 BNP Budei, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si COCHINTU IONUT in calitate de promitent cumparator, asupra incaperilor (garsonierelor 18,19,20 si 21), grupurilor sanitare aferente si balconul corespunzator situate la etajul 2 al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus in totalitate din constructia tip D+P+4E+M (executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 28.05.2018	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 53933 din 11/05/2017;		
Act Normativ nr. 4072, din 29/11/2017 emis de Danilescu Irina;		
C10	Se noteaza actul aditional aut.sub nr.4072/29.11.2017 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr.150/31.01.2017 BNP Budei Cristina, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si NICOLAESCU ION, casatorit cu NICOLAESCU ANA in calitate de promitent cumparator, asupra incaperii cu suprafata de aprox 40 mp (garsoniera nr.5), grup sanitar aferent si cota parte aferenta din balcon situat la etaj II cu termen de perfectare a actului prelungit pana la data de 01.11.2018	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 148982 din 04/12/2017;		
Act Notarial nr. 5092, din 20/12/2017 emis de Budei Cristina;		
C11	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 5092/20.12.2017 BNP Budei, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si VOINEAGU IULIAN, casatorit cu VOINEAGU ANCA in calitate de promitent cumparator, asupra incaperii (garsoniera nr.7) si a grupului sanitar aferent, situata la etajul IV al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus in totalitate din constructia tip D+P+4E+M (executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 28.12.2018.	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 158090 din 21/12/2017;		
Act Notarial nr. 400, din 12/02/2018 emis de Budei Cristina;		
C12	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 400/12.02.2018 BNP Budei, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN in calitate de promitent vanzator si LUPEA EMILIA in calitate de promitent cumparator, asupra incaperilor nr.12 si a grupului sanitar aferent, situata la etajul III al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus in totalitate din constructia tip D+P+4E+M(executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 12.02.2021	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 17870 din 13/02/2018;		
Act Notarial nr. 908, din 20/03/2018 emis de STREANGA IOANA;		
C13	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 908/20.03.2018 BNP Streanga Ioana, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN in calitate de promitent vanzator si CATANA ALEXANDRA BIANCA in calitate de promitent cumparator, asupra incaperilor nr.11 si a grupului sanitar aferent, situata la etajul III al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal	A1

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

Pagina 3 din 11

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C13	nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 20.03.2020 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 35138 din 21/03/2018;</i>	A1
Act Notarial nr. 1241, din 17/04/2018 emis de Budei Cristina;		
C14	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 1241/17.04.2018 BNP BUDEI, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN în calitate de promitent vanzator si BONTEA PETRU SI BONTEA GABRIELA în calitate de promitent cumparator, asupra incaperii nr.7, COTA PARTE DIN BALCON si a grupului sanitar aferent, situata la etajul II al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 31.12.2019 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 47991 din 18/04/2018;</i>	A1
C15	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 1241/17.04.2018 BNP BUDEI, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN în calitate de promitent vanzator si BONTEA PETRU SI BONTEA GABRIELA în calitate de promitent cumparator, asupra incaperii nr.8, COTA PARTE DIN BALCON si a grupului sanitar aferent, situata la etajul IV al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 31.12.2019 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 47991 din 18/04/2018;</i>	A1
Act Notarial nr. 4008, din 02/10/2018 emis de Budei Cristina;		
C19	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 4008/02.10.2018 BNP Budei, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenti vanzatori si DUMITRASCU ION SI DUMITRASCU LENUTA-LILIANA - în calitate de promitenti cumparatori, asupra apt.10 si a grupului sanitar aferente, situat la etajul IV al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 30.05.2018. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 127588 din 05/10/2018;</i>	A1
Act Notarial nr. 982, din 04/03/2019 emis de Streanga Ioana;		
C20	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 982/04.03.2019 BNP Budei, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenti vanzatori si ROTARU RODICA - în calitate de promitenta cumparatoare, asupra incapere (camera) nr. 2, cota parte din balcon si a grupul sanitar aferent, situat la etajul I din construcția D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 20.12.2019. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 29739 din 05/03/2019;</i>	A1 / C.70
Contract Concesiune nr. 110, din 13/05/1996;		
C21	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) GHEORDANESCU STELIAN 2) GHEORDANESCU EMILIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104177/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;</i>	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2476, din 19/05/2008;		
C22	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHEORDANESCU STELIAN 2) GHEORDANESCU EMILIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104177/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;</i>	A1
Act Notarial nr. 90, din 18/04/2019 emis de Streanga Ioana;		
C23	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr.90/18.04.2019 BNP Budei, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenti vanzatori si CATANA ALEXANDRA-BIANCA (necasatorita) - în calitate de promitent cumparator, asupra incaperii nr.9 cota-parte din balcon si grupul sanitar aferent situate la etajul III al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M	A1

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

Pagina 4 din 11

Extrase pentru Informare on-line la adresa epay.encp.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C23	(executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 30.12.2019 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 56678 din 23/04/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 57, din 17/04/2019 emis de Streanga Ioana; Act Notarial nr. 8, din 18/04/2019 emis de Streanga Ioana;		
C24	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr.57/17.04.2019 BNP Budei,rectificata prin incheierea nr.8/18.04.2019, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si ROIBU EUGEN SI ROIBU ELENA - in calitate de promitenti cumparatori, asupra incaperii nr.3 cota-parte din balcon si grupul sanitar aferent situate la etajul I PRECUM SI INCAPEREA NR.8 COTA-PARTE DIN BALCON SI GRUPUL SANITAR AFERENT SITUATE LA ETAJUL III al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus in totalitate din constructia tip D+P+4E+M (executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 30.12.2019 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 56678 din 23/04/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 597, din 30/05/2019 emis de Streanga Ioana;		
C25	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 597/30.05.2019 BNP Streanga Ioana, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si OPRISAN OLIVIA, necasatorita, in calitate de promitent cumparator, asupra incaperii (camera) nr.6 si cota parte din balcon si grupul sanitar aferent situate la etajul 2 al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus in totalitate din constructia tip D+P+4E+M (executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 14.02.2020. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 73910 din 31/05/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 3480, din 28/11/2019 emis de Streanga Ioana;		
C26	Se radiaza partial promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.nr. 57/17.04.2019 BNP Budei,rectificata prin incheierea nr.8/18.04.2019, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si ROIBU EUGEN SI ROIBU ELENA - in calitate de promitenti cumparatori, privind INCAPEREA NR.8 COTA-PARTE DIN BALCON SI GRUPUL SANITAR AFERENT SITUATE LA ETAJUL III al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus in totalitate din constructia tip D+P+4E+M (executata D+P+2E), cu termen de semnare la data de 30.12.2019 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 168827 din 29/11/2019;</i>	A1, A1.1
Act Notarial nr. 3895, din 02/10/2020 emis de Streanga Ioana;		
C29	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr. 3895 din 02.10.2020 incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si VOINEAGU IULIAN casatorit cu VOINEAGU ANCA in calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana la data de 01.10.2021 asupra camerei 5 si a grupului sanitar aferent, situat la etajul III al imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 135949 din 14/10/2020;</i>	A1, A1.1
16069 / 03/02/2021		
Act Notarial nr. 299, din 02/02/2021 emis de Streanga Ioana;		
C31	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr. 299 / 2021 la BNP Streanga Ioana, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN si GHEORDANESCU EMILIA, in calitate de promitenti vanzatoare, si LUNGU ADRIAN, in calitate de promitenta cumparatoare, cu termen de semnare a contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana la data de 15.01.2022, avand ca obiect: incaperea (camera) nr.14, grupul sanitar aferent si cota parte aferenta din balcon, situate la MANSARDA	A1, A1.1
7146 / 18/01/2022		
Act Notarial nr. 114, din 17/01/2021 emis de Streanga Ioana;		
C39	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr. 114 din 17.01.2021 emis de Streanga Ioana, incheiata intre GHEORDANESCU STELIAN, GHEORDANESCU EMILIA in calitate de promitenti vanzatori si IASCA PANTILIE casatorit cu IASCA VASILICA in calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana la data de 30.09.2023, asupra incaperii (camera) nr. 16 si cota parte din balcon	A1, A1.1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 5 din 11

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C39	și grupul sanitar aferent.	A1, A1.1
100651 / 07/07/2022		
Act Notarial nr. 2017, din 06/07/2022 emis de Danilăscu Irina;		
C40	Se notează actul adițional aut.nr 2017 din 06.07.2022 emis de Danilăscu Irina promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut.nr. 150/31.01.2017 BNP Budei Cristina, încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și NICOLAESCU ION, căsătorit cu NICOLAESCU ANA în calitate de promitent cumpărător privind prelungirea termenului de semnare a actului de vânzare cumpărare până la data de 06.07.2027	A1, A1.1
114929 / 03/08/2022		
Act Notarial nr. 2869, din 29/07/2022 emis de Streanga Ioana;		
C42	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2869 din 29.07.2022 emisă de Streanga Ioana încheiată între GHEORDANESCU STELIAN, GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și NASTASE DAN căsătorit cu Nastase Georgeta în calitate de promitent cumpărător, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare în forma autentică până la data de 30.06.2023, asupra încăperii (camera) nr.13 și cota parte din balcon și grupul sanitar aferent.	A1, A1.1
123162 / 19/08/2022		
Act Notarial nr. 3169, din 17/08/2022 emis de Streanga Ioana;		
C46	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 3169/17.08.2022 BIN Streanga Ioana încheiată între GHEORDANESCU STELIAN, GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și BOLOSIN MARIANA, necăsătorită, în calitate de promitentă cumpărătoare, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare în forma autentică până la data de 17.08.2024, asupra încăperilor (camera) nr.19 și (camera) 20 și cotele parti din balcoane și grupuri sanitare aferente, situate la etajul III al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr. 5-7.	A1, A1.1 / C.47
145553 / 30/09/2022		
Act Notarial nr. 3571, din 26/09/2022 emis de Streanga Ioana;		
C51	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autenticată sub nr.3571/28.09.2022 la BNP Streanga Ioana, încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA, în calitate de promitenți vânzatori, și VOINEAGU IULIAN căsătorit cu VOINEAGU ANCA, în calitate de promitent cumpărător, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare în forma autentică până la data de 17.08.2024, având ca obiect: încăperea (camera) nr. 3 grup sanitar aferent și cota parte aferentă din balcon situate la etaj III	A1, A1.1
152108 / 12/10/2022		
Act Notarial nr. 3688, din 07/10/2022 emis de BNP STREANGA;		
C52	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 3688/2022 BNP STREANGA încheiată între GHEORDANESCU STELIAN în calitate de promitent vânzător și IORDACHE LUCIAN căsătorit cu IORDACHE ANDREEA CLAUDIA în calitate de promitent cumpărător, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare în forma autentică până la data de 17.08.2024, asupra încăperii (camera) nr.10 și grupul sanitar ,situat la et.3 și teren aferent imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E)	A1, A1.1
6372 / 17/01/2023		
Act Notarial nr. 90, din 16/01/2023 emis de Streanga Ioana;		
C55	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut.nr. 90 din 16.01.2023 BNP Budei, încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și IORDACHE LUCIAN în calitate de promitent cumpărător, asupra încăperii (CAMERA) nr.8, cotele parti din balcon și grupul sanitar aferent situate la etajul III al imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 29.12.2023	A1, A1.1
11297 / 27/01/2023		
Act Notarial nr. 187, din 26/01/2023 emis de Streanga Ioana;		

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

Pagina 6 din 11

Extrase pentru informare on-line la adresa epey.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C56	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut.nr. 187 din 26.01.2023 emis de Streanga Ioana încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și MUNTEANU ION, MUNTEANU IOANA, asupra încăperii (CAMERA) nr. 12, cotele parti din balcon și grupul sanitar aferent situate la etajul IV al Imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 26.01.2024	A1, A1.1
18509 / 08/02/2023		
Act Notarial nr. 338, din 07/02/2023 emis de Streanga Ioana;		
C57	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut.nr. 338 din 07.02.2023 de Streanga Ioana, încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și DUMITRASCU LENUTA- LILIANA, în calitate de promitent cumparator, asupra încăperii (CAMERA) nr. 9, cotele parti din balcon și grupul sanitar aferent situate la etajul IV al Imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 16.09.2024	A1, A1.1
102927 / 04/07/2023		
Act Notarial nr. promisiune 1897, din 03/07/2023 emis de Streanga Ioana;		
C60	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut.nr. 1897 din 03.07.2023 emis de Streanga Ioana încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și IONESCU DE JUAN DE JUAN DECEBAL DAN asupra încăperii (CAMERA) nr. 1, cotele parti din balcon și grupul sanitar aferent situate la etajul II al Imobilului din Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, compus în totalitate din construcția tip D+P+4E+M (executată D+P+2E), cu termen de semnare la data de 06.08.2024 .	A1, A1.1
148228 / 31/08/2023		
Act Notarial nr. prom. 2648, din 30/08/2023 emis de Streanga Ioana;		
C62	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2648 din 30.08.2023 încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și CATANĂ ALEXANDRA-BIANCA în calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare în forma autentică până la data de 30.12.2021 asupra camerelor 15 și a grupului sanitar aferent, situate la MANSARDA construcției.	A1, A1.1
178410 / 09/10/2023		
Act Notarial nr. C 2952, din 06/10/2023 emis de Streanga Ioana;		
C64	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autenticată nr. 2952 din 06.10.2023 emis de Streanga Ioana încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și PASCU FLORICA în calitate de promitent cumparator, asupra încăperii (camera) nr.2 și cota parte din balcon și grupul sanitar situate la etaj 2 cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare la data de 08.10.2025	A1, A1.1
234538 / 03/09/2024		
Act Notarial nr. 2512, din 02/09/2024 emis de Streanga Ioana;		
C66	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autenticată nr. 2512 din 02.09.2024 emis de Streanga Ioana încheiată între GHEORDANESCU STELIAN și GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și GEORGESCU MARIOARA în calitate de promitent cumparator, asupra încăperii (camera) nr.1 și cota parte din balcon și grupul sanitar aferent situate la parterul Imobilului , cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare la data de 29.08.2025	A1, A1.1
295825 / 23/10/2024		
Act Notarial nr. 1674, din 19/05/2015 emis de Notar public Budei Cristina; Act Notarial nr. 2913, din 22/10/2024 emis de Streanga Ioana;		
C68	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare aut. sub nr. 1674/19.05.2015, completată cu contractul de cesiune aut. sub nr. 2913/22.10.2024 NP STREANGA IOANA, încheiată între GHEORDANESCU STELIAN, GHEORDANESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori, COSTACHE EUGEN, COSTACHE LUDMILA în calitate de cedenti și IORDACHE LUCIAN căsătorit cu IORDACHE	A1, A1.1

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

Pagina 7 din 11

Extrase pentru informare on-line la adresa epey.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C68	ANDREA-CLAUDIA în calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vânzare în forma autentică până la data de 22.10.2026, asupra CAMERA/GARSONIERA nr.7 situată la etajul 3	A1, A1.1
C69	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumparare aut. sub nr. 1674/19.05.2015, completată cu contractul de cesiune aut. sub nr. 2913/22.10.2024 NP STREANGA IOANA, încheiată între GHEORDĂNESCU STELIAN, GHEORDĂNESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și COSTACHE EUGEN, COSTACHE LUDMILA în calitate de promitenți cumparatori, cu termen de semnare a contractului de vânzare în forma autentică până la data de 22.10.2026, asupra CAMERA/GARSONIERA nr.6 situată la etajul 3	A1, A1.1
3556 / 13/01/2025		
Act Notarial nr. 48, din 10/01/2025 emis de Streanga Ioana;		
C70	Se notează actul adițional aut. sub nr. 48 din 10.01.2025 emis de NP Streanga Ioana la promisiunea bilaterală de vânzare-cumparare aut. nr. 982/04.03.2019 emisă de BNP Budei având ca obiect prelungirea termenului în încheiere a actului în forma autentică până la data de 09.01.2027	A1, A1.1
Act Notarial nr. 3904, din 23/10/2015 emis de notar public Budei Cristina; Act Notarial nr. 46, din 10/01/2025 emis de Streanga Ioana;		
C71	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumparare autenticată nr. 3904 din 23.10.2015 emisă de notar public Budei Cristina și actul adițional aut. sub nr. 46 din 10.01.2025 emis de Streanga Ioana încheiate între GHEORDĂNESCU STELIAN și GHEORDĂNESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și ROTARU PETRE (necăsătorit) și ROTARU RODICA (necăsătorită) în calitate de promitenți cumparatori, asupra încăperilor (camere) nr.14,15, toaletele 16,17, balcoanele 22 și 23 situate la etajul 1 al imobilului, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumparare până la data de 09.01.2027	A1, A1.1
Act Notarial nr. 7406, din 19/08/2011 emis de notar public Budei Cristina; Act Notarial nr. 45, din 10/01/2025 emis de Streanga Ioana;		
C72	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumparare cu încheiere de legalizare de semnatura nr. 7406 din 19.08.2011 emisă de notar public Budei Cristina și actul adițional aut. sub nr. 45 din 10.01.2025 emis de NP Streanga Ioana încheiate între GHEORDĂNESCU STELIAN și GHEORDĂNESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și ROTARU PETRE (necăsătorit) în calitate de promitent cumparator, asupra camerei nr. 1 și grupului sanitar 2 situate la etajul 1 al imobilului, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumparare până la data de 09.01.2027	A1, A1.1
Act Notarial nr. 4389, din 07/06/2011 emis de notar public Budei Cristina; Act Notarial nr. 47, din 10/01/2025 emis de Streanga Ioana;		
C73	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumparare cu încheiere de legalizare de semnatura nr. 4389 din 07.06.2011 emisă de notar public Budei Cristina și actul adițional aut. sub nr. 47 din 10.01.2025 emis de NP Streanga Ioana încheiate între GHEORDĂNESCU STELIAN și GHEORDĂNESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și ROTARU PETRE (necăsătorit) și ROTARU RODICA (necăsătorită) în calitate de promitenți cumparatori, asupra camerelor nr. 8,10,12,18,19 și grupurilor sanitare 9,11,13,20 situate la etajul 1 al imobilului, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumparare până la data de 09.01.2027	A1, A1.1
135976 / 05/06/2025		
Act Notarial nr. 1512, din 04/06/2025 emis de Streanga Ioana;		
C74	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumparare autenticată sub nr. 1512 din 04.06.2025 încheiată între GHEORDĂNESCU STELIAN, GHEORDĂNESCU EMILIA în calitate de promitenți vânzatori și PATA NICULAE în calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumparare în forma autentică până la data de 19.12.2025 asupra încăperii (camera) nr.53 (numerată pe usă cu nr. 22), imobil situat la mansarda și cotele parti din balcon și grupul sanitar aferente, imobil situat în Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7	A1, A1.1
297903 / 31/10/2025		
Act Notarial nr. 3320, din 30/10/2025 emis de Streanga Ioana;		
C75	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumparare autenticată sub nr. 3320 din 30.10.2025 încheiată între GHEORDĂNESCU STELIAN, GHEORDĂNESCU EMILIA - în calitate de promitenți vânzatori și NASAUDEAN MARIA (necăsătorită) - în calitate de promitent	A1, A1.1

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

Pagina 8 din 11

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.mncpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

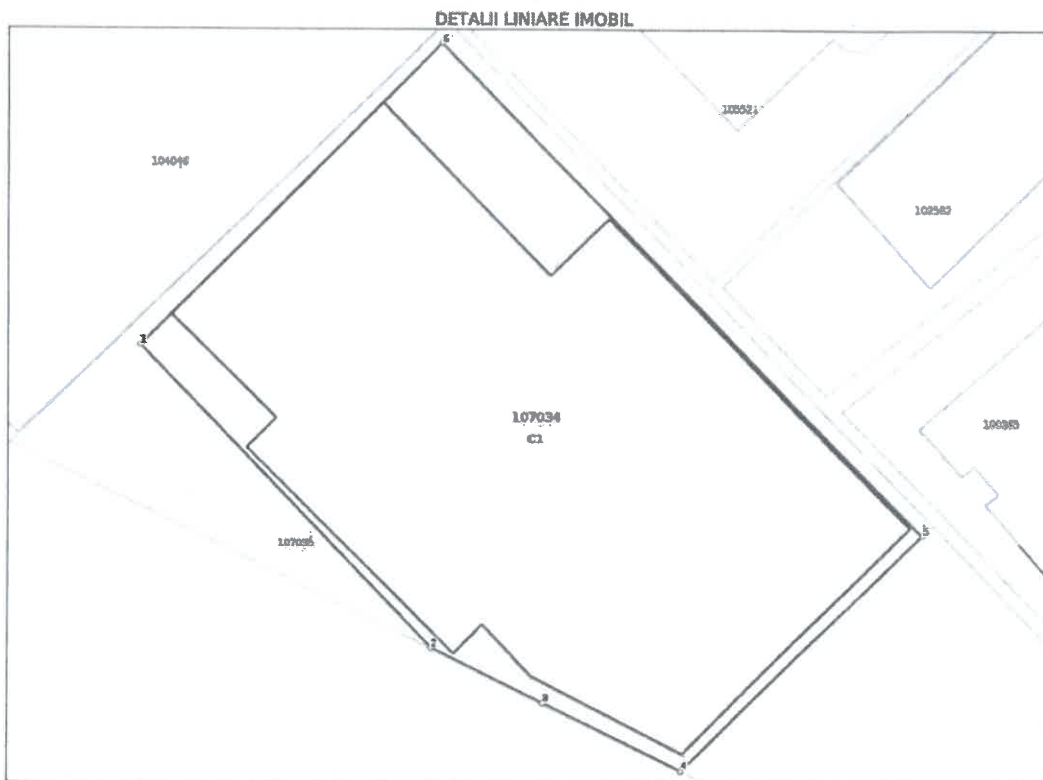
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C75	cumparator, cu termen de semnare a contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana la data de 30.12.2026 asupra incaperii (spatiu depozitare) nr.1 cu suprafata de 28,4 mp, situata in podul amenajat al imobilului situat in Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, lot 1	A1, A1.1
307216 / 11/11/2025		
Act Notarial nr. 3443, din 10/11/2025 emis de Streanga Ioana;		
C76	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autenticată sub nr.3443 din 10.11.2025, încheiată între GHEORDĂNESCU STELIAN și GHEORDĂNESCU EMILIA, în calitate de promitenți vânzători, și MIREA GINA, căsătorită cu MIREA CORNEL, în calitate de promitentă cumpărătoare, având ca obiect încăperea (magazie) nr.3 - bun viitor, ce va fi situată în podul amenajat al construcției, împreună cu cota indiviză din terenul aferent, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică până la data de 10.03.2026	A1, A1.1
317291 / 21/11/2025		
Act Notarial nr. 3583, din 20/11/2025 emis de Streanga Ioana;		
C77	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare autenticată sub nr. 3583 din 20.11.2025, încheiată între GHEORDĂNESCU STELIAN și GHEORDĂNESCU EMILIA, în calitate de promitenți vânzători, și LUNGU CONSTANTIN, căsătorit cu LUNGU ELENA-DORINA, în calitate de promitentă cumpărătoare, având ca obiect încăperea (magazie) nr.2 - bun viitor, ce va fi situată în podul amenajat al construcției, împreună cu cota indiviză din terenul aferent, cu termen de semnare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică până la data de 10.03.2026	A1, A1.1 / C.79
54593 / 05/03/2026		
Act Notarial nr. 174, din 04/03/2026 emis de RUSEI CRISTINA;		
C79	Se noteaza actul aditional autenticat sub nr. 174 din 04.03.2026 emis la BNP Rusei Cristina la promisiunea bilaterală de vânzare autenticată sub nr.3583 din 20.11.2025 la BNP Streanga Ioana, încheiată între GHEORDĂNESCU STELIAN și GHEORDĂNESCU EMILIA, în calitate de promitenți vânzători, și LUNGU CONSTANTIN, căsătorit cu LUNGU ELENA-DORINA, în calitate de promitentă cumpărătoare, avand ca obiect prelungirea termenului de semnare a actului pana la data de 20.12.2026	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107034	566	Materializare limite : NEIMPREJMIUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	566	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107034-C1	construcții de locuințe	483,9	Cu acte	S. construita la sol:483.9 mp; S. construita desfasurata:3713 mp; Construcție S+P+4E+M CU POD AMENAJAT -Apartamente de vacanta Anul edificării : 2025.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	18.82
2	3	5.629
3	4	6.895

Carte Funciară Nr. 107034 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
4	5	15.084
5	6	30.806
6	1	19.108

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/08/2026, 09:36

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

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

Pagina 11 din 11

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

S-a cerut autentificarea prezentului act

DUPLICAT**CONTRACT DE VÂNZARE****Între:**

AHORNER ERICH CYPRIAN, domiciliat în Germania, localitatea Hannover, 30455, în Der Steinbreite 53, identificat prin Carte de identitate seria L2151TJNP valabilă până la data de 12.02.2024 eliberată de Autoritățile din Germania, și **AHORNER ADRIANE ULRIKE**, domiciliată în Germania, localitatea Hannover, 30455, în Der Steinbreite 53, identificată prin Carte de identitate seria L2LW68LFX, cod de înregistrare fiscală 9000000828299, pe de o parte, în calitate de **VÂNZĂTORI**,

și

GHEORDĂNESCU STELIAN, căsătorit cu **GHEORDĂNESCU EMILIA** – regimul matrimonial – *comunitatea legală*, domiciliat în Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, Județul Constanța, identificat prin Carte de identitate seria K.T. nr.915947/21.01.2011 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 1631010131210, pe de altă parte, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, a intervenit prezentul **CONTRACT DE VÂNZARE**, în condițiile art.1166, art.1650 – 1667, art.1671-1729 și art.1741-1745 din Cod Civil:

Subsemnații, **AHORNER ERICH CYPRIAN** și **AHORNER ADRIANE ULRIKE** vindem, fără nici o rezervă domnului, **GHEORDĂNESCU STELIAN**, căsătorit cu **GHEORDĂNESCU EMILIA**, întregul drept de proprietate asupra terenului în suprafață de 566 mp- cu destinația "curți-construcții" situat în intravilanul orașului Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7- LOT1, Județul Constanța, zona B – CENTRU-, conform declarației părților contractante, identificat cu numărul cadastral 104176, înscris în Cartea Funciară nr.104176/Eforie.

Vecinătățile terenului ce se înstrăinează sunt următoarele: la Nord-Est-proprietate privată (25,00m), la Nord-Vest- Lotul 35 (27,20m), la Sud-Est-proprietate privată (18,61m) și la Sud-Vest- parcare (26,60m), conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Pe terenul ce face obiectul prezentului act este edificată construcția – tip D+P+2E- cu suprafața construită la sol de 392 mp, proprietatea actualului cumpărător, **GHEORDĂNESCU STELIAN**, înscrisă provizoriu în Cartea Funciară nr.104176/Eforie, identificată cu numărul cadastral 104176-C2, până la finalizarea lucrărilor de construire și obținerea procesului verbal de recepție finală.

Noi, vânzătorii, am dobândit terenul ce face obiectul prezentului act, ca bun propriu și în următoarele procente: **AHORNER ERICH CYPRIAN** – 56,53% și **AHORNER ADRIANE ULRIKE** – 43,47%, prin moștenire legală de la defunctul nostru tată, respectiv soț, Ahorner Constantin Michael, decedat la data de 31.05.2016, așa cum s-a constatat prin Certificatul de moștenitor nr.59 eliberat la data de 06.04.2017, în dosarul nr.69/2017 de Notarul Public Andrei Lavinia-Antoaneta, autorul nostru, la rândul său a dobândit acest teren ca bun propriu, prin

1

restituire în natura, conform sentinței Civile nr.661/18.05.2009, pronunțată de Tribunalul Constanța, în dosarul nr.10801/118/2007, definitivă și irevocabilă prin Decizia civilă nr.81/C/26.04.2010 a Curții de Apel Constanța, dosar nr.10801/118/2007 și a Deciziei civile nr.1783/01.03.2011 a Înaltei Curți de Casație și Justiție- dosar nr.10801/118/2007.

 Pretul vânzării, conform înțelegerii dintre noi, părțile contractante este de 100.000 Euro (unasutămii Euro) – echivalentul a 459.150 lei (patrusuteincizecișinouămiiunasutacincizecilei)- calculat la cursul de schimb al BNR din data autentificării prezentului contract (1 Euro= 4,5915 lei) sumă pe care noi, vânzătorii, declarăm că am primit-o în întregime de la cumpărător – prin virament bancar în contul nr. COD IBAN DE94250700240015123300, BIC DEUTDEDBHAN deschis la DEUTSCHE BANK FILIALA PGK HANNOVER pe numele KAMMER & PARTNER- înainte autentificării prezentului contract. Dovada achitării prețului se face cu ordinul de plată și/sau extras de cont.

Totodată noi, părțile contractante, avem cunoștință de prevederile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Noi, părțile contractante, atât vânzătorii, cât și cumpărătorul, declarăm pe proprie răspundere că avem cunoștință de toate dispozițiile Legii 227/2015 privind Codul fiscal, modificată și completată prin OUG 3/2017 privind Codul de procedură fiscală, inclusiv de prevederile art.111, pct.(4), capitolul IX, care are următorul conținut : "Impozitul prevăzut la alin.(1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transmite proprietatea sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilită prin studiul de piață realizat de către Camera Notarilor Publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție".

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile „Studiului de piață privind valorile proprietăților imobiliare consemnate în anul 2017” în care valoarea de expertiză a imobilului ce face obiectul prezentului act este de 41.318 Euro echivalentul a 189.711,60 lei .

Impozitele și taxele către stat sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală nr.20605/12.06.2017 eliberat de Primăria orașului Eforie. -----

Noi, vânzătorii, declarăm pe proprie răspundere că imobilul ce se înstrăinează nu este grevat de altă sarcină în afara dreptului de concesiune înscris în favoarea cumpărătorului GHEORDĂNESCU STELIAN, căsătorit cu GHEORDĂNESCU EMILIA, nu este ipotecat sau sechestrat, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane fizice sau juridice, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară nr.68573/14.06.2017 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, vânzătorii neefectuând nici un alt act de dispoziție sau grevare cu privire la imobilul obiect al acestui înscris, nu a mai fost înstrăinat altor persoane fizice sau juridice, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând continuu în stăpânirea noastră de la data dobândirii și până în prezent, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești de orice grad, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, nu este sechestrat pentru vreo datorie față de stat, nu există nici un fel de obligații publice legale, în special obligații legate de taxe sau alte obligații ori datorii în legătură cu acesta și menționăm că asupra imobilului nu a fost formulată vreo acțiune în revendicare imobiliară ori de altă natură care ar avea ca scop trecerea imobilului în proprietatea altor persoane, iar actele de proprietate prezentate în dovedirea dreptului de proprietate nu au fost anulate, ori modificate, ori o procedură având ca efect un asemenea rezultat nu este în curs și nu există temeri rezonabile ca o astfel de procedură să se producă conform prevederilor Legii 10/2001, ale Legii 247/2005 sau alte legi speciale sau de drept comun.-----

Transmiterea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

Totodată, noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării, părțile contractante declarând că nu există vicii aparente.

Noi, vânzătorii, declarăm în mod expres că suntem de acord cu înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 566 mp- cu destinația "curți-construcții" situat în intravilanul orașului Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7- LOT 1, Județul Constanța, identificat cu numărul cadastral 104176, în favoarea cumpărătorului, **GHEORDĂNESCU ȘTELIAN**, căsătorit cu **GHEORDĂNESCU EMILIA**, așa cum s-a menționat în prezentul contract.

Subsemnatul, **GHEORDĂNESCU ȘTELIAN**, căsătorit cu **GHEORDĂNESCU EMILIA** înțeleg să cumpăr de la vânzătorii **AHORNER ERICH CYPRIAN** și **AHORNER ADRIANE ULRIKE** dreptul de proprietate asupra imobilului descris în cuprinsul prezentului contract cu prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subsemnatul, cumpărător, declar că sunt căsătorit cu **GHEORDĂNESCU EMILIA**, domiciliată în Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, Județul Constanța, identificată prin Carte de identitate seria KT nr.915948/21.01.2011 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 2800601132827, sub regimul matrimonial al *comunității legale*, am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului și înțeleg să îl dobândesc pe riscul meu fără ca prin aceasta, vânzătorii să fie exonerati de răspunderea pentru evicțiune și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 Cod Civil.

Noi, părțile contractante, declarăm și garantăm că la data semnării prezentului contract de vânzare am identificat terenul și l-am inspectat, acceptându-l în starea și în condițiile în care se află și menționăm că ni s-a pus în vedere răspunderea pe care o antrenează constatarea ulterioară a nesincerității prețului, declarăm că am luat cunoștință de prevederile legale în vigoare referitoare la falsul în declarații și evaziunea fiscală, menționând că prețul declarat în prezentul act este cel real.

Totodată, declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile Legii 50/2013 pentru modificarea Legii nr.241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, ale Legii 656/2002 și mandatăm Biroul Notarilor Publici Asociați Budei Cristina și Ștreangă Ioana să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.

Subsemnatele, părți contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde înțelegerii noastre și stăruim la autentificarea lui întrucât exprimă voința noastră, astfel că în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act sau din declarații false privind acest înscris nu avem nici un fel de pretenții de nici o natură, inclusiv patrimoniale față de notarul public instrumentator care a efectuat autentificarea.

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că suntem de acord cu rectificarea prezentului act, în cazul constatării unor erori materiale sau omisiuni vădite.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de faptul că în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului act, avem obligația să depunem un exemplar din prezentul contract la Agenția fiscală competentă, în vederea înscrierii și radierii terenurilor pe rolul fiscal.

Noi, părțile contractante, atât vânzătorii, cât și cumpărătorul, declarăm că
notarul public ne-a adus la cunoștință toate prevederile articolelor 1166, 1650 –
1667, 1671 – 1729 și 1741 - 1745 și următoarele din Codul Civil, menționând
totodată că suntem de acord cu toate clauzele prezentului act.-----

• Redactat și listat într-un exemplar original, astăzi, data autentificării, la sediul
Notarilor Publici Cristina Budei și Ștreangă Ioana.-----

NOTAR PUBLIC

VÂNZĂTORI,
AHORNER ERICH CYPRIAN
L.S.

CUMPĂRĂTOR,
GHEORDĂNESCU STELIAN
L.S.

AHORNER ADRIANE ULRIKE
L.S.

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
BUDEI CRISTINA ȘI ȘTREANGĂ IOANA
Liceu de funcționare nr. 3558/3126/24.12.2013
SEDIUL: Constanța, strada I.G.Duca nr.27-29, Județul Constanța



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2174
Anul 2017 luna iunie ziua 23

În fața mea, CRISTINA BUDEI, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
AHORNER ERICH CYPRIAN, domiciliat în Germania, localitatea Hannover, 30455, în Der Steinbreite 53, identificat prin Carte de identitate seria L2151TJNP valabilă până la data de 12.02.2024 eliberată de Autoritățile din Germania,

AHORNER ADRIANE ULRIKE, domiciliată în Germania, localitatea Hannover, 30455, în Der Steinbreite 53, identificată prin Carte de identitate seria L2LW68LFX, cod de înregistrare fiscală 9000000828299,

GHEORDĂNESCU STELIAN, domiciliat în Eforie Nord, Aleea Cristal nr.5-7, Județul Constanța, identificat prin Carte de identitate seria K.T. nr.915947/21.01.2011 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 1631010131210, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. Consimțământul cetățenilor străini s-a luat prin traducător autorizat, PETCU IRINA-CRISTINA, domiciliată în Municipiul Constanța, strada Eliberării nr.7, Bl.H1, sc.D, ap.61, Județul Constanța, identificată prin Carte de identitate seria KZ nr.118672/01.07.2013 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2831220134141.

În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, republicată, se declară autentic prezentul înscris.

Impozit în valoare de 275 lei s-a achitat prin chit.nr.0001545/23.05.2017.

S-a perceput onorariul de 4.956,35 lei (4.165 lei +TVA) prin chit. nr.0030426/23.06.2017.

Taxă înscriere teren în CF în valoare de 689 lei s-a achitat prin chit. nr.0366087/23.06.2017.

NOTAR PUBLIC
BUDEI CRISTINA
L.S.

TRADUCĂTOR AUTORIZAT,
PETCU IRINA-CRISTINA
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în șapte exemplare, de BUDEI CRISTINA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107035 Eforie

Nr. cerere	192457
Ziua	19
Luna	08
Anul	2026
Cod verificare 100214979819	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al Cristal, Nr. 5-7, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107035	339	Teren împrejmuit; Materializare limite : partial cu constructii si partial nematerializate între 6-7-8; gard de plasa între 10-1-2-3; nematerializate între 3-4-5-6, 8-9-10.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140661 / 23/10/2020		
Act Notarial nr. 880, din 22/10/2020 emis de Soare Cristina;		
B1	Se înființează cartea funciara 107035 a imobilului cu numarul cadastral 107035/UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 106755 Inscris in cartea funciara 106755;	A1
Act Notarial nr. 167, din 29/03/2019 emis de Boicu Claudia;		
B2	Se înființează cf. 106755 a imobilului cu nr. cad. 106755/Eforie ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: --- nr.cad.104176\cf.104176; --- nr.cad.104177\cf.104177;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 566/905 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 339/905 1) ORAS EFORIE	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
140661 / 23/10/2020		
Contract Concesiune nr. 110, din 13/05/1996;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;		
C21	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104177/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2476, din 19/05/2008;		

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107035 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C22	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHEORDANESCU STELIAN 2) GHEORDANESCU EMILIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104177/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;	A1

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

Pagina 2 din 4

 Extrase pentru informare on-line la adresa apey.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107035 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107035	339	Materializare limite : partial cu constructii si partial nematerializate intre 6-7-8; gard de plasa intre 10-1-2-3; nematerializate intre 3-4-5-6, 8-9-10.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	339	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.972
2	3	18.82
3	4	19.108
4	5	30.806
5	6	15.084
6	7	19.718

Carte Funciară Nr. 107035 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *** (m)
7	8	8.994
8	9	25.0
9	10	25.0
10	1	27.189

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/08/2026, 09:37

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

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

Pagina 4 din 4

 Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107035 Eforie

Nr. cerere	159316
Ziua	19
Luna	06
Anul	2026
Cod verificare 100213506152	

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
148563 / 10.06.2026	Tragone George	23.06.2026 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, Al Cristal, Nr. 5-7, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107035	339	Teren împrejmuit; Materializare limite : partial cu constructii si partial nematerializate intre 6-7-8; gard de plasa intre 10-1-2-3; nematerializate intre 3-4-5-6, 8-9-10.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140661 / 23/10/2020		
Act Notarial nr. 880, din 22/10/2020 emis de Soare Cristina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 107035 a imobilului cu numarul cadastral 107035/UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 106755 inscris in cartea funciara 106755;	A1
Act Notarial nr. 167, din 29/03/2019 emis de Boicu Claudia;		
B2	Se infiinteaza cf. 106755 a imobilului cu nr. cad. 106755/Eforie ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.104176\cf.104176; ~~ nr.cad.104177\cf.104177;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 566/905 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 339/905 1) ORAS EFORIE	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
140661 / 23/10/2020		
Contract Concesiune nr. 110, din 13/05/1996:		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) GHEORDĂNESCU STELIAN	
	2) GHEORDĂNESCU EMILIA	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104176/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012:	

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare contin la adresa efey.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107035 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C21	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) GHEORDĂNESCU STELIAN 2) GHEORDĂNESCU EMILIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104177/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;</i>	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2476, din 19/05/2008;		
C22	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHEORDANESCU STELIAN 2) GHEORDANESCU EMILIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106755/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 44064 din 29/03/2019; pozitie transcrisa din CF 104177/Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 66189 din 20/08/2012;</i>	A1

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

Pagina 2 din 4

 Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107035 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107035	339	Materializare limite : partial cu constructii si partial nematerializate intre 6-7-8; gard de plasa intre 10-1-2-3; nematerializate intre 3-4-5-6, 8-9-10.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	339	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.972
2	3	18.82
3	4	19.108
4	5	30.806
5	6	15.084
6	7	19.718

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

Pagina 3 din 4

Extreze pentru informare online la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107035 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	8.994
8	9	25.0
9	10	25.0
10	1	27.199

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/06/2026, 13:50

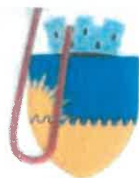
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 4 din 4

 Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 22795 din 25.08.2026

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

În conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam să
întocmiți rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul H.C.L.:

- nr. 276, 359 din 2025;
- nr. 188, 189, 190, 191, 194, 197 din 2026.

PRIMAR

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEE SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/2 ex.

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