ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL PTI
NR. 268 DATA 22/10/2026

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 119/29.05.2026

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 119/29.05.2026 privind aditionarea Contractului de folosinta nr. 7/07.06.1999 – chiriasi Musina Nicusor-Vlad si Musina Raluca;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 306 mp din masuratori/300 mp din acte situat in Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, identificat in documentatia cu I.E. 107899;

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

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art.1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 306 mp din masuratori/300 mp din acte situat in Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, identificat in documentatia cu I.E. 107899 ce face obiectul Contractului de folosinta nr. 7/07.06.1999 – chiriasi Musina Nicusor-Vlad si Musina Raluca.

Art.2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. Prezenta hotarare completeaza prevederile H.C.L. nr. 119/29.05.2026.

Art.4. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art.5. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Robert-Nicolae SERBAN

AVIZEAZA PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA
Inspector Simona IACOB

R O M Â N I A
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 28366/21.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor proiect de hotarare aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 55/26.03.2026

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

- H.C.L. nr. 119/29.05.2026 privind aditionarea Contractului de folosinta nr. 7/07.06.1999 – chiriasi Musina Nicusor-Vlad si Musina Raluca;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 306 mp din masuratori/300 mp din acte situat in Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, identificat in documentatia cu I.E. 107899;

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

Redactat/Intocmit

Sef Serviciu Daniel MANEA

Inspector Simona IACOB

R O M Â N I A
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 28365/21.10.2026

REFERAT DE APROBARE
la Proiectul de Hotarare
privind aprobarea aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 119/29.05.2026

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

- H.C.L. nr. 119/29.05.2026 privind aditionarea Contractului de folosinta nr. 7/07.06.1999 – chiriasi Musina Nicusor-Vlad si Musina Raluca;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 27391/12.10.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta de 3,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 306 mp din masuratori/300 mp din acte situat in Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, identificat in documentatia cu I.E. 107899;

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea actualizata a taxei de folosinta in vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 119/29.05.2026.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA
Inspector Simona IACOB

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 27391
12 10 2026

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Încheiat astăzi,___ / ___ / 2026

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

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Mențiuni
			Nota de Comanda nr 26799 din 06.10.2026			
1.	S15 01 26	teren	Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, IE 107899, CP 905350	**306 mp cf măsurători (300 mp cf acte)**	**HCL 119/2026**	**Actualizare taxă folosință**
2.	S15.02.26	teren	Eforie Sud, Str Negru Vodă nr. 40, jud. Constanța, IE 107230, CP 905360	**teren aferent locuință C2, in suprafață indiviză de 201 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**	**HCL 32/2026 123/2026**	**Închiriere**
3.	S15.04.26	teren	Eforie Nord, Str. IG Duca nr. FN, IE 108633, CP 905350	**660 mp**	**HCL 233/2026**	**Vânzare prin licitație**

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
Director General
Dr. Ing. George Dogărescu

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

Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003
Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S15.01.26 / 09.10.2026

- ACTUALIZARE TAXĂ FOLOSINȚĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 306 MP DIN MĂSURĂTORI (300 MP DIN ACTE)

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. ANEMONEI, NR. 26, CP 905350, I.E. 107899

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAŞ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 119/29.05.2026

FIRMA **Membru Corporativ** **ANEVAR - Aut. 0117**	GECO MEC 2003
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 si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului – PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE –

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII 4
1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI 4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT 4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE 4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI 4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 4
1.6. TIPUL VALORII 4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE 6
1.8. INFORMAŢII ŞI DATE DE INTRARE 6
1.8.1. Surse de informaţii generale 6
1.8.2. Surse de informaţii privind proprietatea evaluate: 6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 7
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE 8
1.12. MODELE DE EVALUARE 8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII 8
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ŞI DE GUVERNANŢĂ (ESG) 8
1.15. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE 8
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII şi STANDARDE DE EVALUARE 9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI 9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR 10
2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ 10
2.2. DATE DESPRE JUDEŢUL CONSTANŢA 10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD 10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI 12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII 12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI 13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE 13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE 13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEŢEI 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 PROPRIETĂŢII 19
5.1. METODA COMPARAŢIEI DIRECTE 20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI 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 34
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI: 36
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE 38

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea taxei de folosință a unei proprietăţi imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, CP 905350, identificată cu I.E. 107899, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte).**

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

Raportul de evaluare se realizează in vederea actualizarea taxei de folosință a imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparaţiei directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de metoda comparaţiei directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară.

Având în vedere cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparaţiei directe sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluarii.

Astfel, valoarea taxei de folosință în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte)**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, CP 905350, identificată cu I.E. 107899, este:

Valoare taxă de folosință teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte)		
Valoare unitară	**3,60 Euro/m²/an**	**19,26 Ron/m²/an**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului – 08.10.2026 – 5,3501 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.





CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA 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 Constanţa, Aleea Garofiţei nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerţului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.
Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea taxei de folosință a unei proprietăţi imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, CP 905350, identificată cu I.E. 107899, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte).**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, CP 905350, identificată cu I.E. 107899, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte)**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte)**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziţie, iar în cazul tranzacţionării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării terenul era dat în folosință către Mușină Nicușor-Virgil și Mușină Raluca. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

Prin valoare se înţelege acea calitate convenţională 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 obţinute prin aplicarea metodelor şi 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 piaţă** se defineşte 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 piaţă reflectă percepţiile și acţiunile colective ale pieţei şi reprezintă baza pentru evaluarea majorităţii resurselor în economiile funcţionale de piaţă.

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

Principiile evaluării

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

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

Adică am luat in 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 cumpăratorului dreptul deplin asupra posesiei, in speță dreptul absolut adică cedarea acesuia.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 09.10.2026.
Data la care este valabil raportul de evaluare: 08.10.2026.
Valoarea estimată este o sumă în numerar, exprimată în EURO și echivalentul în RON.
Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 08.10.2026: 1 Euro = 5,3501 lei
Prezentul raport de evaluare a fost realizat în trei exemplare din care două destinate Clientului/Utilizatorului desemnat şi unul destinat Evaluatorului.

Simbol	Denumire	07.10.2026	
EUR	Euro	5.3501	-0.0026

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informaţii generale
- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- Informaţii culese de la societăţile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacţionarea proprietăţilor imobiliare.
- SEV - Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2025, ANEVAR.

1.8.2. Surse de informaţii privind proprietatea evaluate:
- HCL 119/29.05.2026 emisă de CL Eforie
- Cererea nr. 10172/22.04.2026
- Notă de constatare nr. 5329/27.02.2026
- Contract de folosință nr. 07/07.06.1999 cu Act adițional nr. 2/14.05.2001
- Autorizație de construire nr. 141/12.06.2001
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7935/03.05.2004
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 109451/13.07.2023, BCPI Constanța.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, nc. 107899
- Contract de vânzare cumpărare nr. 320/02.03.2026. BN Stan
- Convenție redactată la 02.03.2026
- Contract de ipotecă imobiliară nr. 321/02.03.2026, NPA Stan Maria și Stan-Soare Corina

Toate aceste documente şi schiţe au fost puse la dispoziţie de client, care poartă întreaga responsabilitate în privinţa veridicităţii şi corectitudinii informaţiilor utilizate.
Obs. – Evaluarea a fost facută în ipoteza drepturilor de proprietate absolute asupra imobilului analizat (liber de sarcini) şi utilizarea lui conform cu cele menţionate 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 PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

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

❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2025, ANEVAR.

Conferinţa Naţională 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 desfăşurarea activităţii de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinţei Naţionale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025. Hotărârea Conferinţei Naţionale a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România nr. 4/2021 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfăşurarea activităţii 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 ŞI 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 situaţiei juridice și consideraţiile 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 proprietăţii.
- Informaţiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanţie 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-şi facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale, regionale şi naţionale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în consideraţie în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricţiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă şi luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare și alte documente solicitate de autorităţi legale sau administrative, locale sau naţionale, sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există alte servituţi, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţii evaluate sau a proprietăţii 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 funcţiune 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 contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoştinţă de efectuarea unei inspecţii sau unui raport care să indice prezenta contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăţii. 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 condiţii limitative:

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară, sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conţinutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel şi nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă şi prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziţie copii ale planurilor şi actelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecţiile și previziunile s-au bazat pe situaţia pieţei la data evaluării, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

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

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

1.11. 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 şi de guvernanţă (ESG) în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și influențează evaluarea atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă.

1.15. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parţial şi nici ca referinţă, în circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului şi a Primăriei Orașului Eforie, asupra formei şi 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 credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative şi se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii şi opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport şi nu am nici un interes personal şi nici nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile şi concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerinţele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) , SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informaţii şi date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare şi raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar).
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimaţia 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 dupa cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referinţă ai evaluării – în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluarii – cu informatii referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;
(3) Analiza pieţei bunurilor mobile supuse evaluarii;
(4) Evaluarea – contine aplicarea metodelor de evaluare;
(5) Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii.
(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ

Teren– **teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte)**.

Situaţia juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziţie. Conform acte puse la dispoziţie la data evaluării terenul este dat în folosință către Mușină Nicușor-Virgil și Mușină Raluca.

Terenul este parțial ocupat de construcții. Aceste construcții nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. 1.10 și prevederi HCL 119/29.05.2026, anexată.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD



EFORIE NORD este a doua mare statiune a litoralului romanesc. Pozitionata la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanta, pe drumul de legatura cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o statiune balneara renumita atat in tara, cat si in strainatate. Imbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca statiunea sa fie deschisa turistilor pe durata intregului an. Bazele de tratament din statiune atrag anual un numar mare de turisti romani si straini, oferindu-le tratamente moderne si cure folosind factorii naturali din zona. Fiind o statiune in continua expansiune, Eforie Nord isi schimba infatisarea de la an la an. Pe langa hotelurile si terasele cu renume din statiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregatite sa intampine nevoile turistilor.

ISTORIC

Istoria statiunii Eforie Nord se leaga de cea a localitatii vecine, statiunea Eforie Sud, cu care formeaza o unitate administrativa. Piatra de temelie a statiunii a fost pusa in anul 1894, atunci cand organizatia Eforia Spitalelor Civile din Bucuresti a construit in zona un sanatoriu



balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul marii, 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 granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclasificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzerie 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 imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic,

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

DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI

Zona în care se află proprietatea este considerata periferică in loc. Eforie Nord, într-o zona preponderent rezidenţială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul se realizează direct din str. Anemonei.

Pe str. Anemonei traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scazut; in sezonul estival în zonă poluarea fonică fiind ușor mai ridicată.

În zonă sunt amplasate: terenuri ocupate de imobile cu caracter rezidential/turistic.

Vecinătăţile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidenţial/turistic.

Avantajele zonei sunt distanţa mică faţă de zonele importante din localitate.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică de nord a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la str. Anemonei.

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

Vecinătăţile terenului sunt: *conform acte anexate*.

Amplasamentul nu este grevat de servituţii sau restricţii, conform acte anexate.

Zona de amplasament a terenului este rezidentiala si turistica.

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

În concluzie amplasamentul este util şi se adaptează bine la categoria sa de folosinţă.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte)**.

Proprietatea aparţine Orașului Eforie.
Tipul proprietăţii este teren intravilan cu categorie de folosință curți construcții.
Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și are deschidere la str. Anemonei.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana periferică de nord-vest a orasului Eforie Nord, zonă preponderent rezidenţială/turistică, zonă in dezvoltare.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică a orașului, cu drumuri de acces amenajate. In zonă se află unități de cazare și locuințe.

- Categoria de folosinţă: curți construcții.

- Utilităţi: apă, energie electrică, canalizare, gaze.

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută (trafic auto), împrejmuit.

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacţii anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obţinere a lichidităţilor este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Ors. Eforie Nord, jud. Constanţa este într-o uşoară dezvoltare ce se desfăşoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

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 producţie (consideraţi de regulă terenul, capitalul, munca şi managementul), sunt în echilibru relativ.

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică de nord a Loc. Eforie Nord într-o zonă rezidențială și turistică, cu un ambient liniștit și civilizat, cu acces facil la DN (varianta Eforie).

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

Zona Metropolitană Constanţa are o piaţă imobiliară destul de activă, la ora actuală existând suficiente agenţii imobiliare, dintre care menţionăm: S.C. Experti Imobiliari şi Asociatii SRL., Riviera Invest, Euroempire Imobiliare şi altele.

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

Piaţa terenurilor pentru construcţii este o piaţă a vânzătorului întrucât cererea este medie, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcţie se află sub nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată şi vecinătăţi este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

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

Având în vedere aceste trăsături ale amplasării proprietăţii şi ţinând 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 şu utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea actualizării taxei de folosință
Drept de proprietate transmis	deplin
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26
Amplasare	Eforie Nord (zona NV)
Suprafața (mp)	306 mp din măs. (300 mp din acte)
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la stradă
Acces	direct din str. Anemonei
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică de nord-vest a localității Eforie Nord - Vest
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Preţul imobilelor de acest tip, teren intravilan, variază în funcţie de zonă, dimensiune, utilităţi, accesibilitate, formă, poziţie, 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 piaţă astfel de oferte și prezentate.

PROCESUL DE OBȚINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRINVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprității subiect au fost parcurse următoare patru etape principale:
1. ***Planificarea*** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprității 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 trasmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
2. ***Colectarea*** - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
3. ***Analiza*** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprități 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)	306	500	489	540	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	90,00	80,78	90,74	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	2 luni	2 luni	2 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26	Eforie Nord zona str. IG Duca	Eforie Nord, zona str. Gheorghe Doja	Eforie Nord zona str .Daliei, randul doi	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	306	500	489	540	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	neamenajat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limită	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 16 ml	regulată/ d- 9,41 ml	regulată/ d- dd	Vezi Anexa

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

Pasul 5 – Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obţinere a lichidităților este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Eforie este într-o uşoară dezvoltare ce se desfăşoară 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 şi prezentate în anexă).

Piaţa specifică a proprietăţii de evaluat este piaţa proprietăţilor de terenuri intravilane.

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

- Informaţii privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant şi beneficiar şi preluate din documentaţia existentă; Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători şi alţi participanţi pe piaţa imobiliară specifică; informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;

Reprezentanţii proprietarului pentru informaţii şi documentele legate de proprietatea imobiliară evaluată şi care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate.

Publicaţii: Agenţii imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.cauta-imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro, homezz.ro

Au fost selectate din piaţa proprietăţilor imobiliare similare oferite la tranzacţionare pentru a avea informaţii despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare, preţuri de tranzacţionare (proprietăţi comparabile).

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

- oferta medie de preţuri pentru terenuri amplasate în zona analizată si adiacente se situează între cca. 80 şi 120 Euro/ mp şi este prezentată în anexă;

- preţurile de ofertare diferă de preţurile de vânzare cu cca. 10%-20%, în funcţie de amplasament, dimensiuni, utilităţi, amenajări şi destinaţie.

Echilibrul pieţei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere-ofertă. În ceea ce priveşte cererea, aceasta este strâns legată de destinaţia permisă legal, planul de urbanism şi se manifestă mai intens sau mai slab în funcţie de posibilităţile de dezvoltare ulterioare.

La momentul evaluării piaţa este în dezechilibru cu cererea sensibil mai mare decât oferta; piaţa aparţine 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, cresterea fiind incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare de achizitii 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 îmbătrînire a populației pe fondul unui spor natural negativ.

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 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 şi legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină valoarea maximă a terenului.

Analiza CMBU reprezintă o secţiune a raportului de evaluare, conform cerinţelor de evaluare a proprietăţii imobiliare.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potenţiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi aşadar una din următoarele utilizări potenţiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiţie (pentru revânzare la un preţ mai mare decât cel de achiziţie).Analiza CMBU pentru teren liber în esenţă constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcţii; şi dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcţii trebuie realizate, adică locuinţe (pe tipuri de locuinţe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obţine prin ridicarea de construcţii, evaluatorul trebuie să găsească "construcţia ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obţine avantajul maxim al amplasamentului în raport de condiţiile cererii de piaţă;
- Se încadrează în reglementările de urbanism şi în standardele curente de piaţă;
- Are preţul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puţin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piaţă a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcţie (respectiv destinaţia 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 suprafaţa de 306 mp din măsurători (300 mp din acte) situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, CP 905350, identificată cu I.E. 107899, zonă pentru care dispunem de informaţii de piaţă.

Conform informații disponibile în Certificatul de urbanism, se poate considera ***CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale.***

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂŢII

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:
  - **Extracţia 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 cand numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informațiidespre 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 metoda poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAŢIEI DIRECTE

Metoda prin comparaţia vânzărilor este o metodă comparativă a valorii care ia în considerare vânzări similare sau substituibile şi informaţiile referitoare la piaţă şi stabileşte o valoare prin procese de comparare.

Astfel proprietatea evaluată este comparată cu tranzacţii/oferte de proprietăţi similare. Au fost identificate date cu privire la oferte/vânzări cu proprietăţi similare care cuprind atât construcţia cât şi terenul aferent.

Sursele acestor informaţii provin din informaţii publice şi din discuţii cu părţi participante la tranzacţii (agenţii imobiliare).

Metodologie

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

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, s-a apelat la informaţiile provenite din ofertele şi tranzacţiile de proprietăţi similare celui de evaluat.

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

Valoarea terenului derivă din evidenţele de piaţă ale preţurilor de tranzacţionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piaţă poate fi determinată în urma analizei preţurilor de piaţă a terenurilor libere comparabile, din aceeaşi arie de piaţă, care au fost tranzacţionate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza preţurilor la care s-au efectuat tranzacţiile sau a ofertelor de tranzacţionare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale preţurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferenţele între preţurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafaţă, cauzate de diferenţele caracteristicilor specifice ale proprietăţilor sau tranzacţiilor (numite elemente de comparaţie). Aceasta metodă este cea mai uzuală şi preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiţia să existe informaţii suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeaşi piaţă.S-au selectat proprietăţi comparabile, terenuri oferite spre tranzacţionare în zonă şi s-au ataşat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilităţi, condiţiile actuale ale pieţei datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACŢIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afişare); Conform informaţiilor furnizate de către agenţiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători şi cumpărători, preţurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât preţurile ofertate.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VÂNZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2% deoarece sunt necesare cheltuieli de demolare, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a conditilor economice actuale, terenurile oferite spre vanzare in ultima vreme si-au majorat pretul. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 2 luni; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 2 luni; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 2 luni.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 12% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. IG Duca, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 12% deoarece este localizată în Eforie Nord, zona str. Gheorghe Doja, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str .Daliei, randul doi, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafeţele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 306 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -1,0% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -1,0% deoarece are suprafața de 489 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1,0% deoarece are suprafața de 540 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 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, 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 5% deoarece are străzile/ trotuarele neamenajat, 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 informaţiilor furnizate de către societăţiile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilităţile necesare, s-a constatat că preţul necesar lucrărilor respective diferă în funcţie de distanţa până la utilităţi. proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – proprietatea subiect are forma regulată/ d- 15 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 16 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece are forma regulată/ d- 9,41 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are forma regulată/ d- dd.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricţiilor 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 comparaţiei directe este prezentată anexe.

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

Valoare de piaţă		
Valoare unitară	**90,00 Euro/m²**	**482 Ron/m²**

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRACŢIEI

Extracţia este o variantă a metodei proporţiei, în care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin deducerea valorii contribuţiei construcţiilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparaţiei directe.

Capitolul Anexe – conţine elemente care susţin argumentele prezentate în raport, grile de calcul, oferte de tranzacţionare, plan de amplasare în zonă, documentaţie cadastrală, etc.

Aplicând metodele menţionate mai sus am obţinut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	90,00 Euro/m²

Concluzia evaluatorului asupra valorii estimate ca fiind cea mai credibilă, utilizând datele de piaţă 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 taxei de folosință în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 306 mp din măsurători (300 mp din acte), situat în Loc. Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26, CP 905350, identificată cu I.E. 107899, este:

Valoare taxă de folosință teren intravilan cu suprafața de 300 mp (asimilata cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)		
Valoare unitară	**3,60 Euro/m²/an**	**19,26 Ron/m²/an**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului – 08.10.2026 – 5,3501 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv și în condiţii de imparţialitate.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOGARESCU GEORGE
Legitimația Nr. 12167
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	306,00	500	489	540
preț ofertă/vânzare (€/mp)		90,00	80,78	90,74
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-9,0	-8,1	-9,1
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		81,00	72,70	81,67
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		81,00	72,70	81,67
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)		81,00	72,70	81,67
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)		81,00	72,70	81,67
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)		81,00	72,70	81,67
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	sunt necesare cheltuieli de demolare	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	1,5%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	1,1	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		81,00	73,83	81,67
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	2 luni	2 luni	2 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		81,00	73,83	81,67
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Eforie Nord, str. Anemonei, nr. 26	Eforie Nord zona str. IG Duca	Eforie Nord, zona str. Gheorghe Doja	Eforie Nord zona str .Daliei, randul doi
comparativ cu subiectul		mai slab	mai slab	mai slab
cuantum ajustare (%)		12,0%	12,0%	15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		9,7	8,9	12,3
PRET AJUSTAT €/mp		90,7	82,7	93,9
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	306,00	500,00	489,00	540,00
Diferență suprafață		194,0	183,0	234,0
cuantum ajustare (€/mp)		-1	-1	-1
cuantum ajustare (%)		-1,00%	-1,00%	-1%
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	asfaltat	asfaltat	neamenajat
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	4,1
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limită	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 16 ml	regulată/ d- 9,41 ml	regulată/ d- dd
cuantum ajustare (%)		0,00%	1,00%	-5,00%
cuantum ajustare (€/mp)		0	1	-4
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-1,0%	0%	-1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-0,81	0,00	-0,82
PRET AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	90,00	83,00	93,00
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	10,5 €	11,5 €	21,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	13%	15,78%	26%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:	90,00 €			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi 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	EN, str. I.G. Duca	500	45.000	90	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-vest-500mp-250543568	august 2026
2	EN, str. Ghe. Doja	489	39.500	80,78	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-489mp-274990697	august 2026
3	EN, zona str. Daliei	540	49.000	90,74	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-nord/9fd2hedg71g57334e426e34i486edehd.html	august 2026
4	EN, zona str. Daliei	709	72.000	101,55	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-nord/3hd90e974ed5704hdf6198530h36722i.html	august 2026
5	EN, zona str. Daliei	1.666	125.000	75,03	https://www.storia.ro/ro/oferta/ocazie-eforie-nord-teren-de-1-666-mp-pret-125-000-euro-IDHsns	august 2026
6	EN, zona str. Daliei	650	78.000	120	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-650-mp-IDFu5Z	august 2026

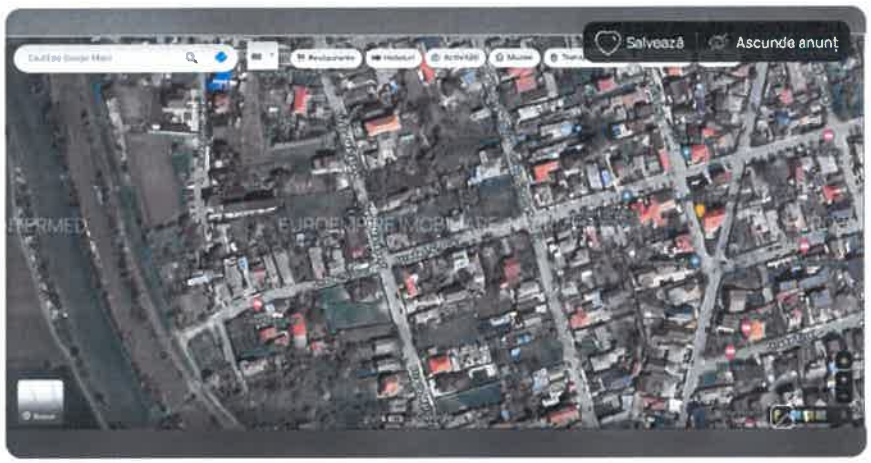
Comparabila 1
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-exterior-vest-500mp-250543568

Teren intravilan Statiune Eforie Nord

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

45.000 €
90 € / mp

Rate de la 1.022 RON/lună simulează credit



Adrian Dulce
Agent Imobiliar
EUROEMPIRE IMOBILIARE INTERMED PRO

0752194794
0722911970

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sup. teren: 500 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

De vanzare teren intravilan in Statiunea Eforie Nord avand o suprafata de 500mp si se poate da pana la 800mp cu deschidere de 16ml la strada asfaltata avand toate utilitatile.Pretul de vanzare este de 90 euro/mp iar pentru mai multe detali contactati agentul mobiliar Adrian la nr. 0752194794 Apelează acum

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X2M603358 250543568

Actualizat în: 10 August 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	16 m	Nr. fronturi stradale:	1
Modalitate de plată:	Cash sau Credit		

Utilități

Destinație

Rezidențial De vacanță

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Comision

3%

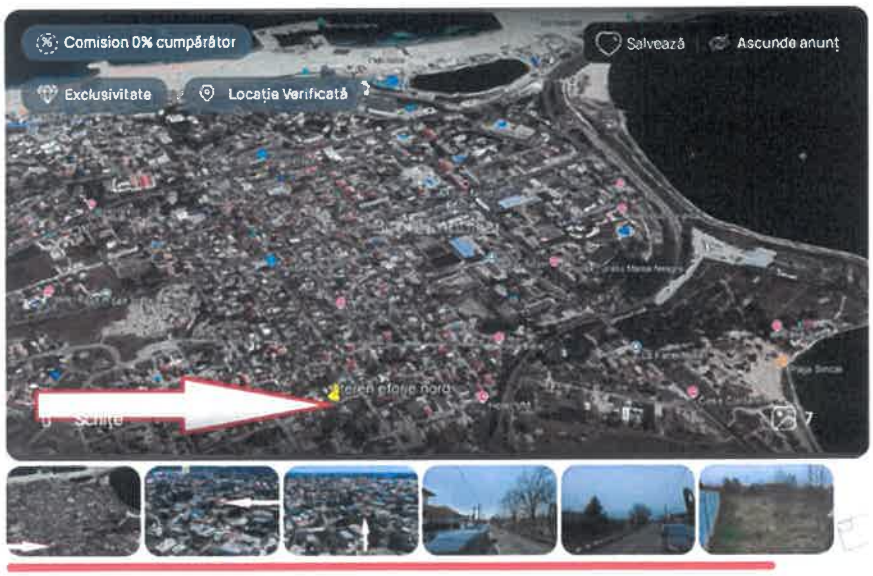
Comparabila 2
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-nord-489mp-274990697

PRET REDUS! Teren cu Toate Utilitatile pentru Vilă / Pensiune - Eforie N

Eforie Nord, Județul Constanța - Vezi Hartă

39.500 €
80.78 € / mp

Rate de la 897 RON/lună simulează credit



Sup teren: 489 mp
Tip: Construcții

Vali Boldas
broker
4.78 (3 review uri)
Biroul Imobiliar

0740664364
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Activează notificările

Descriere teren

Teren Intravilan cu Toate Utilitatile pentru Vilă / Pensiune - Eforie Nord
Locație excelentă, pe stradă liniștită, cu toate facilitățile în zonă - ideal pentru locuință permanentă, casă de vacanță sau investiție turistică.

Suprafață teren: 489 mp
Front stradal: 9,41 m

Utilități:
Apă pe teren
Curent electric, canalizare și gaze lângă gard

Pe teren există o anexă de 15 mp, intabulată

Avantaje:
Zonă aerisită și liniștită
Acces rapid la șoseaua principală și Autostrada Soarelui
Potențial bun pentru locuire sau exploatare turistică
0% comision

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X9990302N 274990697 Actualizat în: 05 Mai 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 9.41 m Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial De vacanță

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție La șosea

Teren împrejmuit

Comision

0%

Comparabila 3
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-nord/9fd2hedg71g57334e426e34i486edehd.html

Teren de vanzare in Eforie Nord 49 000 EUR

Constanta, Eforie Nord Vezi pe hartă

Valabil din 8/11/2026 8:16:14 AM





Telefon validat

Murtaza Negivetin
Vezi toate anunțurile
0752102222

Contactează vânzătorul

GECO MEC

Număr de telefon*

Te rugăm să completezi toate câmpurile obligatorii.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Specificații

Descriere

Cod vt 1 Agentia Euroempire Imobiliara vă propune spre vânzare un teren intravilan construibil in statiunea Eforie Nord zona cartier nou suprafata 540 mp intravilan randul 2 de la Daliei,utilitati deschidere pe colt la 2 strazi de 16 34 ml Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case vile în continuă dezvoltare. cadastru si intabulare pret 49000 euro*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

ID anunț: 1686668751

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 664

Raportează

Alte oferte:

4.
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-eforie-nord/3hd90e974ed5704hdf6198530h36722i.html

Teren de vanzare in Eforie Nord

72 000 EUR
101,55 EUR/m²

Constanta, Eforie Nord Vezi pe hartă

Valabil din 8/9/2026 10:02:53 PM





Telefon validat

Murtaza Negivetin

Vezi toate anunțurile

0752102222

Contactează vânzătorul

GECO MEC

Număr de telefon*

Te rugăm să completezi toate câmpurile obligatorii

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Specificații

Suprafata terenului	709 m²

Descriere

COD VT 3 Exclusivitate Agentia Euroempire Imobiliara vă propune spre vânzare un teren intravilan construibil in statiunea Eforie Nord zona cartierul nou avand o suprafata de 709 mp cu o deschidere de 20 ml la strada Daliei ,utilitati, Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case vile finalizate și locuite. Pretul este de 72000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

ID anunț: 1767966530

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 168

Raportează

5.
https://www.storia.ro/ro/oferta/ocazie-eforie-nord-teren-de-1-666-mp-pret-125-000-euro-IDHsns



OCAZIE! EFORIE NORD, TEREN DE 1.666 MP, PRET 125 000 EURO

125 000 € 75,03 €/m²

Strada Daliel, Agigea, Constanta

MARIANA COTOROS
Kronos Imobiliare
0723 166 583

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1666 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	22.0 x 75.73 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

OFERTA DEOSEBITA Kronos Imobiliare va propune spre vanzare un teren generos in st 1666 mp , liber de constructii,ideal constructii rezidentiale, incadrat de constructii, la 50 m de teren este un P+3,ideal constructii si la ml de linia de cale ferata, putul de apa este pe teren.Actele sunt pregatite in vederea vanzarii, recomandam vizionare.

ID: 10357190

Raportează

ID intern: CP3107799

6.
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-650-mp-IDFu5Z





TEREN DE VANZARE | EFORIE NORD | 650 MP

78 000 € 120 €/m²



Simona Gifu
Actual Real Estate
0761 499 089

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	650 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan de vânzare – Eforie Nord / Agigea
Locație excelentă | Deschidere generoasă | Toate actele pregătite
Cauți un loc perfect pentru casa ta de vis sau pentru o investiție sigură la malul mării? Avem pentru tine **un teren intravilan de 650 m²**, amplasat în zona **Eforie Nord – Agigea**, o zonă liniștită, aerisită și aflată în plină dezvoltare.

Detalii teren:

Suprafață totală: **650 m²**

Deschidere stradală: 14.5 m la o **stradă lată de 16 m** – acces excelent pentru construcție sau amenajare

Utilități în apropiere: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale

Fără pierdere de suprafață la construcție sau împrejmuire

Cadastru și intabulare actualizate – toate actele în regulă, pregătite pentru vânzare imediată

Locație: Eforie Nord – Agigea, zonă cu potențial ridicat, aproape de litoral, oraș și principalele artere rutiere.**Ideal pentru:** construcția unei locuințe, pensiune, casă de vacanță sau investiție imobiliară profitabilă.

Mai puțin ^

ID: 9887139

Raportează

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT






Aleea Violetei
Aleea Violetei
Aleea Violetei
Aleea Violetei
Aleea Violetei
Strada Anemonei
Strada Anemonei
Strada Anemonei
Strada Anemonei
Strada Anemonei
Strada Anemonei
Strada Anemonei
Strada Anemonei
Strada George Coșbuc
Strada George Coșbuc
Google Maps

7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





















STR
ANEMONE 26

7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 119 din **29.05.2026**
privind adiționarea Contractului de folosință a terenului nr. 7 din 07.06.1999

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- Contractul de folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999 cu modificarile ulterioare;
- Autorizatia de construire nr. 141/12.06.2001;
- Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 7935/03.05.2004;
- Nota de constatare nr. 5329/27.02.2026;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 320/02.03.2026;
- documentatia cu nr. cadastral/nr. CF 107899; PADJ intocmit de Jianu Valentina Carmen in 10.08.2023;
- numarul de inventar 1381 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- Cererea nr. 10172/22.04.2026 a numitei Musina Raluca;
- terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Nord.

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă adiționarea Contractului de folosință nr. 7/07.06.1999 conform *Anexei*.
Art. 2. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru reevaluarea taxei de folosință.
Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusa la îndeplinire de către Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.
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

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

ANEXA LA HCL NR. 119 / 29.05.2026

ACT ADITIONAL NR. ____
La Contractul de folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999

In baza Hotararii Consiliului Local nr. ___ din _____2026 si a Hotararii Consiliului Local nr. __ din _____ Contractul de folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999, se modifica astfel:

Art. 1. Capitolul I Părțile Contractante din contract va avea urmatorul cuprins:
Între Orasul Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr. RO30TREZ23621070250XXXXX – impozit teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie si contul nr. RO52TREZ23621160250XXXXX – taxa teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie, prin Serban Robert Nicolae, având calitatea de proprietari, numiți în continuare partea întâi, pe de o parte,
si
Musina Nicusor-Virgil si Musina Raluca, date identificare, având statutul juridic de persoane fizice, având calitatea de beneficiari, si numiti în continuare partea a doua.

Art. 2. Se completeaza Cap. II Obiectul Contractului cu art. 1^1 care va avea urmatorul cuprins:
Art. 1^1 Terenul ce face obiectul prezentului contract este inscris in Cartea fuciara nr. 107899 Eforie si are nr. cadastral 107899.

Art. 3. Art. 4 din contractual folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999 va avea urmatorul cuprins :
Art. 4.1. Taxa de folosinta este de __ asa cum rezulta din H.C.L. __/___. Plata se va face la cursul B.N.R. din ziua platii.

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

PROPRIETAR, BENEFICIAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

H Marea

Primăria Orașului EFORIE
Nr. 10172
22 04 2026

DOMNULE PRIMAR

Subsemnat MUSINĂ RALUCA
in: judetul MANGALIA, orasul MANGALIA, str. OITUZ
nr. 76, bl. 06, sc. B, et. 1, ap. 24, telefon 0749271659
reprezentant al _____, cu sediul in _____

solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 300,
situat in EFORIE NORD str. ANEMONEI, nr. 26, lot nr
plan parcelar _____, pentru ADITIONARE

aditionare cf. 7/1999

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

Data 22.04.2026

Semnatura

Domnului Primar al Orasului Eforie

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

ARHITECT SEF

NOTA DE CONSTATARE NR. V329
Incheiata astazi 27.02.2026

Subsemnatii MIHAILI FEDIN
Inspectori in cadrul Primariei Eforie,Compartimentul Arhitect sef,cu legitimatiile nr. 87/2026 ,in prezenta d-lui(d-nei) AVRAMESCHI TUDOR ,avand calitatea de PROPRIETAR
Domiciliat(ă) in EFORIE NORD, STR. ANEMONEI NR. 26
legitimate cu B.I.(C.I) seria KZ nr. 190623 ,S.C.(P.F.) —
,investitor al constructiei situata in Eforie Nord/Sud,str. ANEMONEI ,nr. 26 ,lot nr. — ,parcelare — ,A.C..nr. — din —
In urma verificarilor efectuate stadiul lucrarilor de constructii autorizate pentru imobilul situat in Eforie Nord/Sud,str. ANEMONEI ,nr. 26 ,lot nr. — ,parcelarea — ,conform autorizatiei de construire nr. — din — este:
PE AMPLASAMENT A FOST EXECUTATA O EXTINDERE PTE LOCUINTA CU Ac=44MP:
-PARTER CU PERETI DIN ZIDARIE BCA, Ac=22MP.
-ET.1 CU PERETI DIN LEMN SI PVC, Ac=22 MP.
EXTINDEREA A FOST EXECUTATA FARA A.C. IN ANUL 2022
Masuri: INCRIEREA IN EVIDENTELE FNCALE ALE ORASULUI EFORIE.

D-nul(D-na): —
Este rugata sa se prezinte la sediul Primariei situate in Eforie Sud str.Progresului Camera — pentru:

Intocmit,

Am primit un exemplar,

ROMANIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748149; fax 0241 748929

Judeţul Constanţa
Primăria Oraşului EFORIE
INTRARE Nr. 6979
IEŞIRE
Anul 2007 Luna 05 Ziua 16

ACT ADITIONAL NR. 2
la Contractul de folosinta a terenului nr. 7 din 07.06.1999
Incheiat in Eforie Sud la data de 14.05.2001

In baza Hotararii Consiliului Local nr. 10 din 26.01.2001, Contractul de folosinta a terenului nr. 7 din 07.06.1999 se modifica astfel:

Articol unic

Pe tot cuprinsul Contractului de folosinta nr. 7 din 07.06.1999 termenul in care beneficiarul este obligat sa obtina autorizatia de construire si sa inceapa lucrarile de construire se modifica de la un an la doi ani incepand cu data semnarii procesului verbal de predare-primire a terenului ce face obiectul contractului de folosinta.

Celelalte clauze contractuale nu se modifica.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 2(doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
Consiliul Local Eforie

BENEFICIAR,

PRIMAR,
Ing. Mihail Cosma

BIROUL JURIDIC,

Paun Marian

SEF SERV.UATCDCTL,
Ing. Marius Jifcu

SEF SERV.BFCITCES,
Ec. Elena Duca

5737/17.06.1999

Pag.1

CONTRACT DE FOLOSINTA A TERENULUI NR. 7

Incheiat in Eforie Sud la data de 07 iunie 1999

I.PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, avand contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de proprietar, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, si dl. (dna.) PĂUN MARIAN avand statutul juridic de persoana fizica cu domiciliul in EFORIE NORD, str. BOGDAN VODĂ, nr. -, bl. 5, sc. C, et. , ap. 43, posesor al B.I. (C.I.) seria GT nr. 889486, eliberat de Politia DE EFORIE la data de 01.11.1996, având calitatea de beneficiar, si numită în continuare partea a doua.

In temeiul Hotararilor Consiliului Local nr.118 din 23.07.1998, nr.66 din 19.03.1999 si nr.102 din 31.05.1999 privind atribuirea in folosinta a terenului situat in Eforie Nord s-a încheiat prezentul contract de folosinta.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1Obiectul contractului este preluarea în folosinta a terenului situat în Eforie Nord str. _____, lot nr. 18, parcelarea "Proiect 11/1992" careu VI, în suprafată de 300,0 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat, având următoarele vecinătăti:

N - LOT NR. 25;
S - STRADĂ PROIECTATĂ;
E - LOT NR 19;
V - LOT NR 17;

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea construirii unei locuinte în conformitate cu Legea nr. 50/1999, republicata si Hotararile Consiliului Local nr.118 din 23.07.1999, nr.66 din 19.03.1999 si nr. 102 din 31.05.1999.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata folosintei este pe perioada existentei constructiei, conform Hotărârii Consiliului Local nr.66 din 19.03.1999 incepand cu data semnarii contractului.

IV. PRETUL FOLOSINTEI

Art.4 Pretul folosintei este de 120 000 lei/an, asa cum rezulta din Hotararea Consiliului Local nr.66 din 19.03.1999 de 400,00 lei/mp/an, înmultit cu suprafata terenului atribuit in folosinta de 300,0 mp.

Art.5 Pretul folosintei prevăzut la art.4 va fi indexat anual cu rata inflatiei in conformitate cu Hotararea Consiliului Local nr.102 din 31.05.1999.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.6 Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti în contul părtii întâi nr. 212202304617794 deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face in termen de 60 zile de la incheierea acestuia;

-incepand cu al doilea an, plata se va face pana la data de 28 februarie a fiecarui an.

Art.7 Intârzierile la plata taxei de folosinta se vor penaliza conform legislatiei în vigoare.

VI. INCETAREA FOLOSINTEI

Art.8 Folosinta poate înceta prin:

8.a - retragere;

8.b - renuntare;

8.c - rascumparare.

8.a. Incetarea folosintei prin retragere

8.a.1 Folosinta se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care beneficiarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate din cadrul Primariei Eforie.

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

8.a.3. Proprietarul poate rezilia contractul numai după notificarea intentiei sale beneficiarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă beneficiarul nu-si îndeplineste obligatiile în acest interval.

8.b. Incetarea folosintei prin renuntare

8.b.1. Beneficiarul poate renunta la folosinta în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investitiei , după verificarea celor semnalate de proprietar de către comisia formată din reprezentantii beneficiarului care împreună cu reprezentantii proprietarului vor hotărî asupra continuării sau încetării folosintei.

8.b.2. Forta majoră exonerează părtile de răspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totală sau partială a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea că prin fortă majoră se întelege orice eveniment independent de vointa părtilor, imprevizibil si inevitabil care împiedică părtile să-si exercite integral sau partial obligatiile.

8.b.3 Aparitia si încetarea cazului de fortă majoră se va comunica celeilalte părti în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mentiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părtilor.

8.b.4. In caz de fortă majoră comunicată si constatată în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor părtilor se decalează în consecintă perioada corespunzătoare acestora cu mentiunea că nici una din părti nu va pretinde penalităti sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicării va suporta irevocabil consecintele cazului de fortă majoră, cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

8.b.5. In conditiile în care forta majoră conduce la o decalare a obligatiilor părtilor mai mare de 6 luni, părtile se vor reuni pentru a hotări asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilitătii de exploatare a bunului atribuit in folosinta, situatia verificată si constatată de comisia legal constiuită, părtile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

8.c. Incetarea folosintei prin răscumpărare.

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

8.c.2. Dacă părtile nu se înteleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instantei.

Art.9. In cazul în care partea a doua nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la data acordării folosintei, folosinta se retrage fără nici un fel de pretentie din partea beneficiarului.

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

a) să predea părtii întâi documentatia tehnică referitoare la obiectivul de investitie ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul atribuit in folosinta.

b) să prevadă în actele juridice pe care le în cheie si prin care îsi asumă obligatii fată de terti sau dobândeste dreptul în legătură cu exploatarea bunului o clauză prin care partea partea întâi se va substitui părtii a doua în toate drepturile prevăzute;

c) să prezinte părtii întâi toate actele în curs de executare care aceasta să-si poată exercita obtiunea;

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.11. Partea întâi are obligatia si dreptul:

11.1 Partea întâi are dreptul ca prin împuternicitii săi să urmărească mersul lucrărilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul atribuit in folosinta în vederea asigurării calitătii si încadrarea în termenul de punere în functiune stabilit prin prezentul contract.

11.2 Partea întâi are dreptul să retragă folosinta fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului atribuit in folosinta, în baza autorizatiei de construire eliberată de organele abilitate.

Art.12 Partea a doua are obligatia.

12.1 Sa realizeze lucrările de investitii în conformitate cu autorizatia de construire eliberată de cei în drept , precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991;

12.2. Să obtină avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului după punerea în functiune.

12.3. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la retelele tehnico-edilitare din zonă si să obtină acordul detinătorilor. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect să se execute pe cheltuiala exclusivă a părtii a doua.

12.4. Dreptul de folosinta a terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei.

VII.LITIGII

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

Art.14. Pe toată durata folosintei partea întâi (proprietarul) si partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

IX. DISPOZITII FINALE

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

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

Contractul de folosinta privind atribuirea in folosinta a terenului din Eforie NORD, str. _____, parcelarea PROIECT 11/1992, careu VI lot nr. 18 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte si unul pentru organul fiscal teritorial.

PROPRIETAR,

PRIMAR,
Ing. Mihail Cosma

SECRETAR
Jr. Gheorghe Beca

BENEFICIAR,

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

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

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

ANCPI

Nr. cerere 109451
Ziua 13
Luna 07
Anul 2023
Cod verificare
100148092505

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107899 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Anemonei, Nr. 26, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	107899	Din acte: 300 Masurata: 306	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 107899-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
109451 / 13/07/2023 Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr 8997, din 19/05/2004 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PRIVAT), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **ORAS EFORIE**, CIF:46177940	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
109451 / 13/07/2023 Act Administrativ nr. 7, din 07/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Notarial nr 612, din 11/03/2004 emis de BNP VERONICA PETRESCU;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) **ANDRONACHI MARIANA** 2) **ANDRONACHI TUDOR**	A1

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

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 107899 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

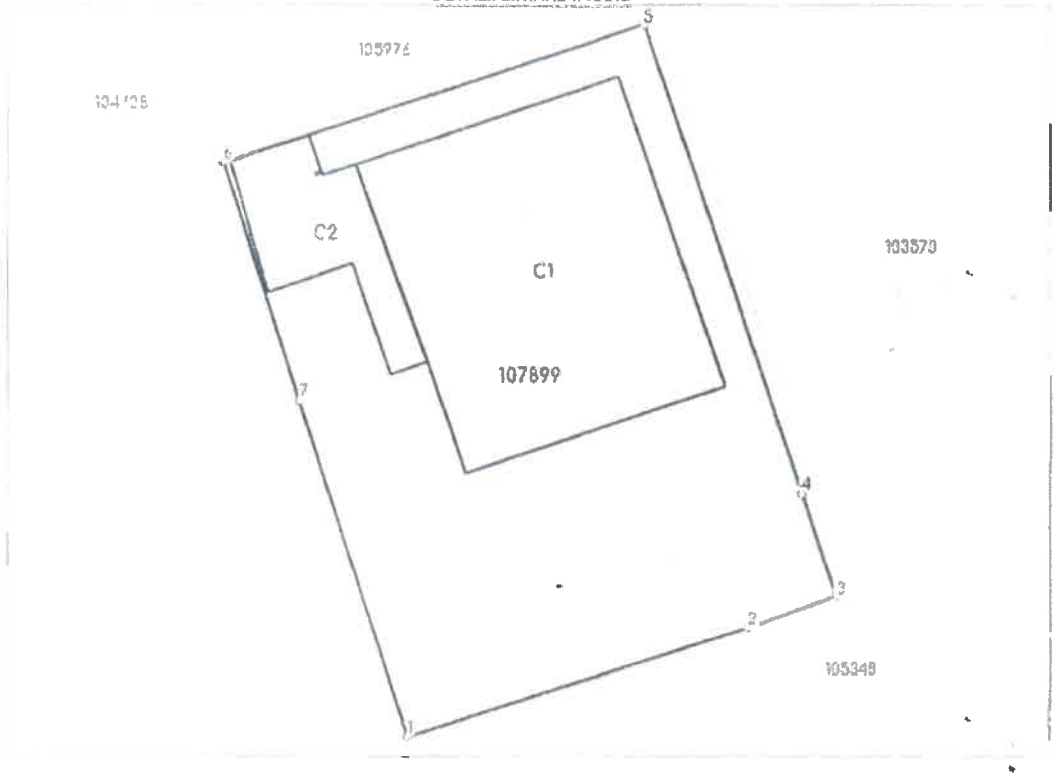
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107899	Din acte: 300 Masurata: 306	

* 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	curți construcții	DA	Din acte: 300 Masurata: 306	-	-	-	Imobilul este imprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	107899-C1	constructii de locuinte	Din acte: 99 Masurata: 103	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:103 mp; S construita desfasurate:206 mp; Locuinta P+1E, edificata in anul 2004. Suprafata construita desfasurata S= 206 mp.
A1.2	107899-C2	constructii de locuinte	22	Fara acte	S. construita la sol:22 mp; S construita desfasurata:44 mp; Locuinta P+1E Suprafata construita desfasurata S= 44 mp

* *Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

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

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 107899 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
1	2	11.965
2	3	3.13
3	4	3.612
4	5	16.736
5	6	14.867
6	7	8.461
7	1	11.846

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.15803/13-07-2023 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
10-08-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
CARMEN BEATRICE ALBU
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

ROMÂNIA

JUDEȚUL CONSTANȚA

PRIMĂRIA ~~MUNICIPIULUI~~ ORAȘULUI ~~COMUNEI~~

EFORIE

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 141 din 12.06 2001

Ca urmare a cererii adresate de PAUN MARIAN.

cu ~~domiciliul~~ ~~sediul~~ în județul CONSTANȚA ~~municipiul~~ ~~orașul~~ ~~comuna~~ EFORIE

~~sectorul~~ ~~satul~~ EFORIE NORD cod poștal 8312 strada BOGDAN VODĂ

nr. ____ bloc 5 sc. C etaj — ap. 43 înregistrată la nr. 8108 din 7.06. 2001

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

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE LOCUINȚĂ P+1+E

ÎN VALOARE DE[1] 631820.000 lei COD

pe terenul situat în ~~municipiul~~ ~~orașul~~ ~~comuna~~ EFORIE ~~sectorul~~ ~~satul~~ EFORIE NORD

cod poștal 8312 strada ____ nr. ____

Nr. fișă cadastrală ____ numărul topografic al parcelei 18 CAREV

Nr. carte funciară PUZ PARCELARE „EFORIE NORD PROIECT 11/92".

în următoarele condiții: CU RESPECTAREA PREVEDERILOR DIN PUZ-UL ANEXE

[1]) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor nr. *) 05/2000 a fost elaborat de

ING. ELIN PĂDAN cu sediul în județul CONSTANȚA

municipiul / orașul / comuna VAMA VECHE sectorul / satul —

cod poștal 8363 str. BUCUREȘTI nr 6

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 24 LUNI / ZILE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 5 LUNI / ZILE DE LA DATA ELIBERĂRII

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

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

PRIMAR, SECRETAR, ARHITECT ȘEF, TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizație în valoare de 3158100 lei a fost achitată conform chitanței nr. 2902 din 2.06. 2001.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului ~~prin poștă~~ / direct la data de 22.06. 2001 însoțită de 1 exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU 12 LUNI / ~~ZILE~~

PRIMAR, SECRETAR, ARHITECT ȘEF, TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității 12.05.2003

Achitat taxa de 94430 lei conform chitanței nr. 6739 din 6.05.2003

Transmis solicitantului la data de 6.06.2003 ~~prin poștă~~ / direct

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

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

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

S.C. Cuget Liber - Poligrat S.A. Constanța

VESTITOR (PROPRIETAR)
ANDRONACHI TUDOR

Adresa EFORIE NORD
AV. CRINULUI 31 AP
SC. B, AP 21

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 7935 din 03.05.2004

Privind lucrarea CONSTRUIRE LOCUINTĂ P+1
executata, in cadrul contractului de executie nr. _____ din _____ incheiat intre investitor si _____ pentru lucrarile de _____

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr 141 din 12.06 2001 eliberata de Primaria Eforie.
2. Durata totala de executare a lucrarilor autorizate a fost de 36 luni.
3. Comisia este formata din:

ANDRONACHI TUDOR — investitor (proprietar)
ing. EMIN FELIXI — proiectant
EFORIE PROPRIE — constructor
ING. STATE MARIUS — reprezentant Primaria Eforie

4. Sistemul constructiv
4.1. Cladiri

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur.	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp. (mii lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereti din cadre si B.A.; caramida arsa sau alte materiale fara cadre	198	A	-	5900 000	1.168.200.000
b.	Cu pereti din lemn, caramida nearsa, paianta si alte materiale					

4.2. Constructii anexe situate in afara corpului principal al caldirii.

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

4.3. Locuinte situate la subsol sau mansarda:

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

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

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

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

6. Datorita neregularizarii la termen a autorizatiei de construire, contribuabilul are/ nu are de platit majorari de intarziere in valoare de _____ lei.

7. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune: Admite receptia la terminarea lucrarilor.

8. Comisia de receptie recomanda urmatoarele: Construcția să aibă în etajul roșu cca 42 mp.

9. Prezentul process verbal contine 2 pagini si _____ anexe numarotate, cu un total de ____ file si a fost incheiat astazi _____ 200 _____, la adresa imobilului in 3 exemplare.

COMISIA

Investitor (proprietate) [illegible] TUDOR

Proiectant [illegible]

Constructor REGIE PROPRIE

Reprezentant Primaria Eforie ING. STATE MARIUS

JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

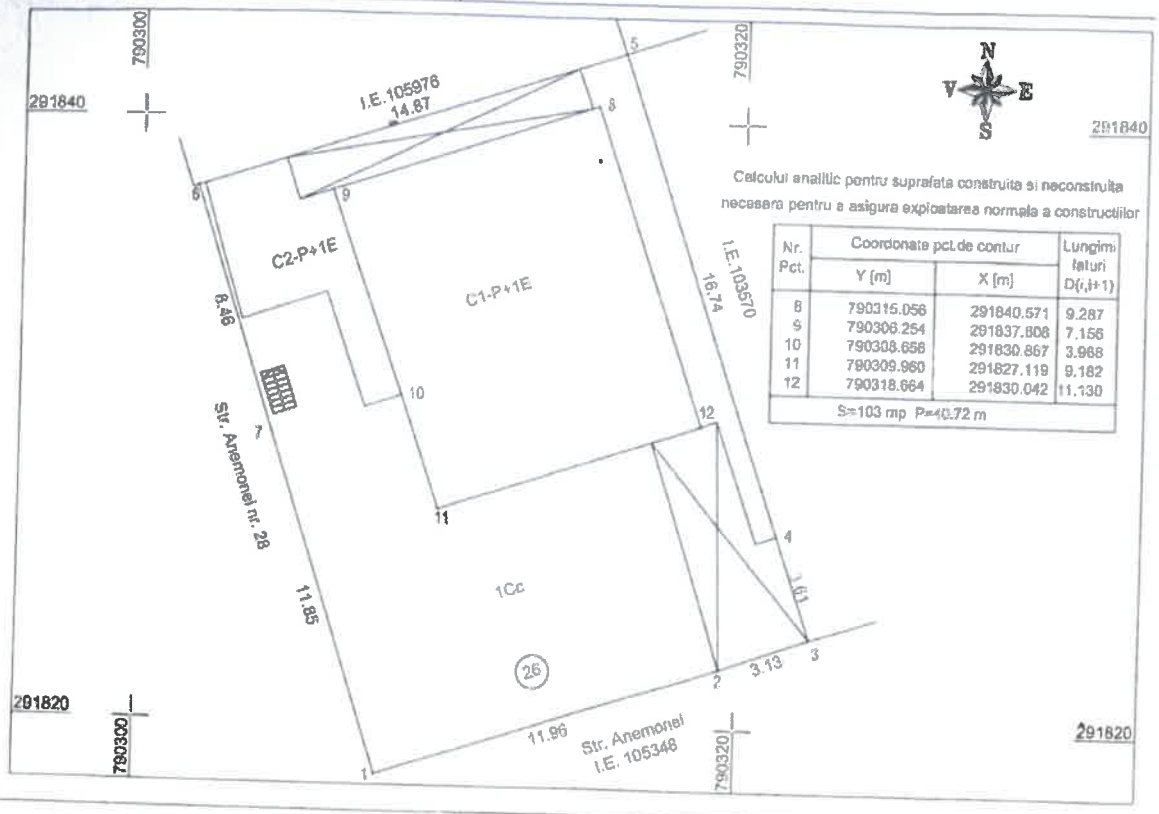
Anexa 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
107899	306 mp	Loc. Eforie Nord, Str. Anemonei, nr. 26, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Eforie



Calculul analitic pentru suprafata construita si neconstruita necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiilor

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
8	790315.056	291840.571	9.287
9	790306.254	291837.808	7.156
10	790308.656	291830.867	3.968
11	790309.960	291827.119	9.182
12	790318.664	291830.042	11.130

S=103 mp P=40.72 m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	306	
	Total	306	Imobilul este imprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	103	Locuinta P+1E, edificata in anul 2004. Suprafata construita desfasurata S= 206 mp.
C2	CL	22	Locuinta P+1E. Suprafata construita desfasurata S= 44 mp.
Total		125	

Suprafata totala masurata a imobilului = 306 mp
Suprafata din act =300 mp

Executant
ING. JIANU VALENTINA CARMEN
SERIE RO B F NR. 1962
CATEGORIA A
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

JIANU VALENTINA-CARMEN
Digitally signed by JIANU VALENTINA-CARMEN
Date: 2023.08.10 10:41:54 +03'00'

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

D 109451 / 2023

Luminita Vilceanu
Semnat digital d Luminita Vilcear
Data: 2023.08.10 12:12:28 +03'00'

Semnatura si parafa

ACT ADITIONAL NR. 1
LA CONTRACTUL DE FOLOSINTA NR. 7 /07.06.1999

In baza contractului de vanzare-cumparare nr. 612/11.03.1999, a Hotararii Consiliului Local Eforie nr.119/31.03.2003 si in baza art.14 cap.VIII,precum si art. 15,cap.VIII din contractul de folosinta nr. 7 /07.06.1999,incheiat intre Consiliul Local Eforie,reprezentat prin Primar-ing.Mihail Cosma si ANDRONACHI TUDOR DANIELIAS DE EFORIE-NORD, STR. CRINULUI, NR. 21, SC. 5, AP. 21

contractul de folosinta al terenului nr. 7 /07.06.1999 se modifica dupa cum urmeaza:

Articolul 1:Art.4 cap IV va avea urmatorul cuprins:

„Cuantumul taxei anuale de folosinta a terenului pentru terenul pe care s-a instrainat constructia edificate este de 0,5 USD/mp/an,conform Hotararii Consiliului Local Eforie nr.119/2003."

Taxa de folosinta reprezinta echivalentul in lei a 150 USD/an.

Plata taxei de folosinta se va face la termenele prevazute in contract,la cursul de schimb leu/usd,comunicat de BNR din ziua platii.

Articolul 2:Art.8,cap.V va avea urmatorul cuprins:

Calculul dobanzilor si al penalitatilor se efectueaza prin aplicarea cotei dobanzilor si penalitatilor conform legislatiei in vigoare,asupra debitului datorat in valuta,transformat in lei la cursul de schimb leu/usd comunicat de BNR din ziua scadentei debitului.

Articolul 3:Art.5,cap IV se abroga.

Articolul 4:Prezentul act aditional se comlpleteaza cu prevederile contractului de baza.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 2(doua)exemplare,cate unul pentru fiecare parte.

ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA CONSILIUL LOCAL ORAȘUL EFORIE

Proprietar,
Consiliul Local Eforie

Beneficiar.

Primar,
Ing.Mihail Cosma

Sef Serviciu B.F.C.I.T.C.E.S.,
Ec.Elena Dica

Sef Serviciu U.A.T.C.D.C.I.I.
Ing.Marius Jifcu

Biroul Juridic
Victoria Tanase Doicaru

BIROU NOTARIAL STAN

Se cere confirmarea exemplarului prezentului inscris:

DUPLICAT

ROMÂNIA STAN MARIA - NOTAR PUBLIC CONSTANȚA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. ANDRONACHI TUDOR, cetățean român, domiciliat în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 1590218132803, posesor al C.I. seria KZ nr. 190623 emisă de SPCLEP Eforie la data de 05.05.2014, și
- **ANDRONACHI MARIANA**, cetățean român, domiciliată în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 2630513135591, posesoare a C.I. seria KZ nr. 424038 emisă de SPCLEP Eforie la data de 18.04.2017, *soți*, denumiti in cele ce urmeaza VANZATORI,

1.2. MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL, cetățean român, domiciliat în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, fiul lui Mușină Emil și al lui Mușină Ana, având cod numeric personal 1810726330798, posesor al C.I. seria TX nr. 039310 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 23.05.2025, și
- **MUȘINĂ RALUCA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, fiica lui Bâșcă Ion si a lui Bâșcă Dobrița, având cod numeric personal 2850916133942, posesoare a C.I. seria KZ nr. 534480 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 17.09.2018, ***soți, căsătoriți sub regimul comunității legale***, denumiti in cele ce urmeaza CUMPARATORI,

au convenit sa încheie prezentul contract de vânzare-cumparare, în urmatoarele conditii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Noi, VANZATORII, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA, declaram că vindem cumparatorilor MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL și MUȘINĂ RALUCA, fara a fi constransi de vreo persoana sau situatie de fapt, ***dreptul nostru de proprietate asupra construcțiilor situate în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța***, **respectiv construcția C1-Locuință P+1E, cu număr cadastral 107899-C1,** intabulată în **Cartea Funciară nr. 107899-C1 a orașului Eforie, județul Constanța,** cu o suprafață construită la sol de 103 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 206 m.p. și **construcția C2-Locuință P+1E, cu număr cadastral 107899-C2,** *extratabulară,* cu o suprafață construită la sol de 22 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 44 m.p., conform Incheierii nr. 109451/13.07.2023 emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanța – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanța.

Odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor sus-menționate, noi, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA, transmitem cumparatorilor, MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL și MUȘINĂ RALUCA și **dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 300 m.p. din acte (306 m.p. teren conform măsurătorilor cadastrale),** *categoria de folosință curți-construcții,* **aferent construcțiilor sus-menționate, pe durata existenței acestora,** ***situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța,*** **teren proprietatea Orașului Eforie, județul Constanța, cu număr cadastral 107899, intabulat în Cartea Funciară nr. 107899 a orașului Eforie, județul Constanța,** conform Incheierii nr. 109451/13.07.2023 emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanța – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanța.

Odată cu dreptul de folosință asupra terenului sus menționat, se transmit CUMPARATORILOR și toate drepturile si obligatiile din contractul de folosință a terenului nr. 7/07.06.1999 încheiat cu Consiliul Local Eforie, județul Constanța, cu modificarile și completările ulterioare.

Imobilul ce face obiectul prezentului contract se vinde complet mobilat și utilat.

2.2. Noi, VANZATORII, am dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor și dreptul de folosință asupra terenului aferent acestora, care fac obiectul prezentului contract, ca bun comun, în timpul căsătoriei noastre dupa cum urmeaza: *inițial* am dobândit construcția locuință P+1E, cu o suprafață construită de 103,05 m.p., executată la nivel de fundație, împreună cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 300

m.p. din acte, prin cumpărare de la soții Păun Marian și Păun Monica-Iuliana, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 612/11.03.2004 la Biroul Notarial Veronica Petrescu, cu sediul în municipiul Constanța, imobil situat în orașul Eforie Nord, lotul nr. 18 careul VI, parcelarea "Proiect 11/92", județul Constanța, iar *ulterior* am continuat lucrările de edificare a construcției C1 în baza autorizației de construire nr. 141/12.06.2001 emisă de Primăria orașului Eforie, județul Constanța, lucrări recepționate în baza procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7935/03.05.2004 încheiat cu Comisia de recepție, lucrări pentru care a fost emis certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției înregistrat sub nr. R 16633/30.06.2023 la Primăria orașului Eforie, județul Constanța. Terenul în suprafață de 300 m.p. conform actelor (306 m.p. teren conform măsurătorilor cadastrale) este proprietatea Orașului Eforie, județul Constanța, teren ce a fost atribuit în folosință pe durata existenței construcțiilor, în baza contractului de folosință a terenului nr. 7/07.06.1999 încheiat cu Consiliul Local Eforie, județul Constanța, modificat prin Actul adițional nr. 2 înregistrat sub nr. 6978/16.05.2001 la Primăria orașului Eforie și prin Actul adițional nr. 2 încheiat ulterior contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 612/11.03.2004 la Biroul Notarial Veronica Petrescu, cu sediul în municipiul Constanța. Imobilului i-a fost atribuita adresa actuala din orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța, conform adresei nr. 8997/19.05.2004 emisa de Consiliul Local Eforie. La rândul lor, conform contractului de vânzare cumpărare sus menționat, soții Păun Marian și Păun Monica-Iuliana, au dobândit imobilul în baza autorizației de construire nr. 141/12.06.2001 emisă de Primăria orașului Eforie, județul Constanța, a procesului verbal de constatare a stadiului lucrărilor nr. 16677/12.09.2003 emis de Consiliul Local Eforie, județul Constanța, a contractului de folosință a terenului nr. 7/07.06.1999 încheiat cu Consiliul Local Eforie, a actului adițional nr. 2 la contractul de folosință, înregistrat sub nr. 6978/16.05.2001 la Primăria orașului Eforie și a procesului verbal de predare-primire înregistrat sub nr. 12403/09.12.1999 la Primăria orașului Eforie, județul Constanța.

III. PRETUL CONTRACTULUI

3.1. Pretul de vânzare a imobilului mentionat la art. 2.1. din prezentul contract este de **917.154 LEI (nouasutesaptesprezecemiiosutacincizecisipatrulei)** reprezentând echivalentul a **180.000 Euro (osutăoptzecimiieuro)**, calculat la cursul de referință al BNR de 5,0953 lei/euro, din data de 02.03.2026, preț din care noi, vanzatorii, declaram că am primit de la cumpărători suma de **538.154 lei (cincisutetreizecisioptmiiosutacincizecisipatrulei)**, la data autentificarii prezentului contract, prin virament bancar în contul având cod IBAN **RO08 BTRL 0140 1201 7054 07XX** deschis la Banca Transilvania S.A., pe numele vanzatorului, **Andronachi Tudor**, ramanand un rest de plata de **379.000 lei (treisuteşaptezecişinouămiilei).**

3.2. Suma de **379.000 lei (treisuteşaptezecişinouămiilei)**, ce reprezinta diferenta dintre prețul de vânzare și suma achitată direct de CUMPARATORI mentionată la art. 3.1., va fi achitata VANZATORILOR in termen de 7 zile de la data depunerii la sediul băncii de către cumpărător sau notarul public a dovezilor de înscriere la Biroul de Carte Funciară a prezentului contract și a contractului de ipotecă imobiliară menționat în articolul anterior – formalități de publicitate imobiliară îndeplinite de către notarul public și anume: încheierea de întabulare a dreptului de proprietate al cumpărătorului și a dreptului de ipotecă de rangul 1, împreună cu interdicțiile aferente, în favoarea creditoarei Libra Internet Bank S.A. asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare; extrasul de carte funciară pentru informare din care să reiasă înscrierile menționate anterior, precum și 2 (două) exemplare cu formă de duplicat ale contractului de ipotecă imobiliară, dintr-un credit bancar pe care noi CUMPARATORII il vom primi de la LIBRA INTERNET BANK S.A. conform **Contractului de credit nr. 230096 incheiat in data de 02.03.2026.**

Asupra imobilului care face obiectul prezentului contract CUMPARATORII vor institui ipoteca de rangul 1 in favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A. prin incheierea unui contract de garantie reala imobiliara in baza aceluiasi extras de carte funciara pentru autentificare folosit si la autentificarea prezentului contract.

3.3 VANZATORII declara ca sunt de acord ca suma de **379.000 lei (treisuteşaptezecişinouămiilei)**, reprezentand restul de pret ramas neachitat din pretul total al vanzarii, astfel cum este mentionat la art. 3.1, sa fie virata de LIBRA INTERNET BANK S.A., din contul CUMPARATORULUI nr. **RO26BREL0002005130160100** deschis la LIBRA INTERNET BANK S.A. Bucuresti – Sucursala Ferdinand Constanța, in contul nr. **RO08 BTRL 0140 1201 7054 07XX** deschis la Banca Transilvania S.A., pe numele vanzatorului, **Andronachi Tudor**, in termen de 2 zile lucratoare de la data depunerii la sediul bancii, de catre CUMPARATOR sau notarul public, a dovezilor de inscriere la Biroul de carte funciara a

prezentului contract si a contractului de garantie reala imobiliara mentionat la articolul anterior - formalitati de publicitate imobiliara indeplinite de catre notarul public si anume: Incheierea de intabulare a dreptului de proprietate al CUMPARATORULUI asupra imobilului descris la art. 2.1., Incheierea de inscriere a ipotecii de rangul I și interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, restructurare si, dupa caz, demolare în favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A. asupra imobilului descris la art. 2.1, Extrasul de carte funciară pentru informare din care sa reiasa inscrierile mentionate anterior, precum si a doua exemplare cu formă de duplicat ale contractului de garantie reala imobiliara, dar nu mai tarziu de data expirarii termenului mentionat la art. 3.2.

Eu, Andronachi Mariana, declar ca sunt de acord cu virarea prețului sus menționat în contul deschis pe numele soțului meu, Andronachi Tudor.

Noi, părțile contractante; de comun acord am stabilit ca, în cazul în care nu se achită restul de preț prevazut la pct. 3.2, în termenul sus mentionat, în contul sus-menționat (respectiv contul nu este creditat cu suma sus menționată), să intervină rezoluțiunea de plin drept a prezentului contract, fără a se mai acorda un alt termen pentru executarea obligației de plată a restului de preț, astfel încât debitorul se află de drept în întârziere prin simpla împlinire a termenului, fără a se apela la instanța de judecată. Ca efect al rezoluțiunii, noi, părțile, ne vom repune în situația anterioară încheierii contractului de vânzare.

3.4 Vanzatorul transmite cumparatorului, la data semnarii prezentului contract de vanzare, intregul drept de proprietate, cu toate atributele acestuia, inclusiv folosinta imobilului, iar cumparatorul permite eliberarea imobilului de catre vanzator cel tarziu la data de 01.05.2026, inclusiv, iar in caz de nerespectare a termenului, vanzatorul va plati cumparatorului daune in cuantum de 500 lei pe zi de intarziere.
Orice facturi de utilități și servicii pentru imobilul sus descris, aferente perioadei anterioare eliberării acestuia, dar emise ulterior eliberării acestuia vor fi în sarcina noastră, a vânzătorilor, obligându-ne să le plătim în termen de cel mult 15 zile de la data comunicării acestora.

Noi, VANZATORII, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA declaram pe proprie răspundere că renunțam în mod expres si irevocabil la înscrierea în Cartea Funciară a privilegiului vanzatorului pentru partea de preț neachitata, prevăzut de art. 2386 pct.1 Cod Civil, precum si potrivit prevederilor art. 159 alin. 1 din Ordinul ANCPI nr. 600 din 2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

4.1. Obligatiile VANZATORILOR:
- sa garanteze CUMPARATORII împotriva evictiunii si împotriva viciilor ascunse.

4.2. Obligatiile CUMPARATORILOR:
- sa achite toate taxele aferente încheierii prezentului contract.

V. RASPUNDEREA PENTRU EVICTIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

5.1. Noi, VANZATORII, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, declaram că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare este proprietatea/folosința noastra, se află în posesia noastra, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea noastra exclusivă, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu a mai fost vândut, donat, ipotecat sau schimbat prin acte incheiate cu altă persoană fizică sau juridică înainte de autentificarea prezentului contract, nu am încheiat acte cu terțe persoane cu privire la acest imobil ce ar putea leza liniștita proprietate/folosință și posesie a cumparatorilor, nu a format și nu formează obiectul nici unui litigiu judecătoresc, nu este supus procedurii de executare silită și nu este grevat de contracte de locațiune, de sarcini sau servituți, de nici un drept de orice natură al unor terțe persoane, așa cum rezultă din ***extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 41337 din data de 20.02.2026 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanța – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanța*** și garantam pe CUMPARATORI conform art. 1695 și art.1707 Cod civil împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și împotriva viciilor ascunse sau aparente ale imobilului vândut care fac imposibilă folosirea imobilului sau doar afectează parțial folosirea acestuia. În caz de evicțiune, VANZATORII vor restitui integral prețul primit,

mai intai catre banca creditoare, pana la achitarea integrala a debitelor aferente, reprezentand sumele ramase neachitate conform contractului de credit incheiat pentru finantarea achizitionarii prezentului imobil, iar restul de suma catre CUMPARATORI, vor achita valoarea fructelor pe care CUMPARATORII le vor plăti terțului evingător, precum și diferența între prețul plătit și sporul de valoare dobândit de imobil până la momentul producerii evicțiunii, indiferent de cauza care a produs sporul de valoare sau dacă sporul a fost previzibil sau nu și indiferent dacă VANZATORII au fost sau nu de bună credință.

VI. FORMALITATILE DE PUBLICITATE IMOBILIARA

6.1. Formalitatile de publicitate imobiliara necesare in vederea intabularii la Biroul de carte funciara al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara in raza caruia este situat imobilul, a dreptului de proprietate/folosință constituit prin prezentul contract in favoarea CUMPARATORILOR, vor fi indeplinite de notarul public care autentifica prezentul contract.

VII. CLAUZE FINALE

7.1. VANZATORII si CUMPARATORII declara ca pretul mentionat mai sus este prețul real intervenit între ei, au luat cunostință de dispozitiile art. 1303 Cod civil, de prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal (cu privire la impozitele si taxele locale), cu modificarile si completarile ulterioare, de prevederile Legii nr. 241/2005, republicata, privind prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, precum si de prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor si finantarii terorismului cu modificarile si completarile ulterioare si isi asuma întreaga raspundere pentru cele declarate în continutul prezentului contract ca fiind date reale.

7.2. Impozitele și taxele aferente imobilului vândut sunt achitate la zi de VANZATORI, conform ***Certificatelor de atestare fiscală nr. 5378 și nr. 5476 emise la data de 02.03.2026 de Primăria orașului Eforie, județul Constanța,*** iar de la această dată trec în sarcina CUMPĂRĂTORILOR, inclusiv eventualele debite restante, care suportă și cheltuielile aferente autentificării prezentului înscris.

Noi, VÂNZĂTORII, declarăm că am pus la dispozitia cumparatorilor ***Certificatul de performanță energetică nr. 002591/905350 valabil până la data de 05.07.2033*** întocmit de auditor energetic Scântee Cristina-Carmen, conform caruia locuinta este clasificată în clasa energetică B, iar noi, cumparatorii, declaram ca am primit acest certificat si am luat cunostinta despre continutul acestuia.

7.3. Noi, CUMPĂRĂTORII, am cumpărat de la VANZATORI imobilul descris la pct. 2.1 de mai sus, pe care l-am vizionat în prealabil, cu pretul si în conditiile mentionate și ne declaram întru totul de acord cu continutul prezentului contract.

Noi, CUMPĂRĂTORII, declarăm că nu avem obligații de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază avem domiciliul, conform certificatelor de atestare fiscală nr. 21224/27.02.2026 și nr. 20373/26.02.2026 emise de Primăria municipiului Mangalia.

Noi, VANZATORII am vandut CUMPĂRĂTORILOR imobilul descris la pct. 2.1 de mai sus, cu pretul si în conditiile mentionate și ne declaram întru totul de acord cu continutul prezentului contract.

7.4. In prezentul contract:

a) impartirea contractului in sectiuni, clauze si subclauze, precum si titlurile sectiunilor nu afecteaza intelesul contractului si nu se vor utiliza in interpretarea acestuia;
b) referirile la sectiuni, clauze si anexe sunt referiri la sectiunile, clauzele si anexele corespunzatoare din acest contract, daca nu este specificat altfel;
c) orice anexa la care se face referire in prezentul contract face parte integranta din acesta;
d) cuvintele scrise cu litere majuscule, cu exceptia numelor proprii, au semnificatiile atribuite acestora in cuprinsul prezentului contract;
e) singularul include pluralul si invers;
f) cuvantul "inclusiv" nu limiteaza generalitatea termenilor dupa care urmeaza.

7.5. In cazul in care, indiferent de motive, una sau mai multe din clauzele prezentului contract sunt declarate sau devin nule, acest fapt nu afecteaza valabilitatea celorlalte clauze ale prezentului contract.

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei nr.95/46/CE (Regulamentul

General privind protecția datelor - RGPD), noi, părțile, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre cu caracter personal în vederea perfectării prezentului act notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre cu caracter personal și la conținutul prezentului act notarial către autoritățile abilitate conform prevederilor legale.

Prezentul contract a fost tehnoredactat si autentificat la Societatea Profesională Notarială Birou Notarial Stan, cu sediul în municipiul Constanța, fiind citit de părți înainte de semnarea lui, autentificat într-un exemplar original care rămâne la arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar rămâne la arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar se eliberează vânzătorilor și 3 (trei) exemplare se eliberează cumpărătorilor.

VÂNZATORI,
ANDRONACHI TUDOR

ANDRONACHI MARIANA

CUMPĂRĂTORI,
MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL

MUȘINĂ RALUCA

5

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societate Profesională Notarială BIROU NOTARIAL STAN
Notari publici asociați: STAN MARIA și STAN-SOARE CORINA
Licența de funcționare nr. 96/2023
Sediul: mun. Constanța, Bld. 1 Decembrie 1918 nr. 2, bl. L69, sc. C, ap. 41, parter

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 320
Anul 2026 luna martie ziua 02

În fața mea, **STAN MARIA**, notar public, la sediul biroului notarial situat în municipiul Constanța, Bld. 1 Decembrie 1918 nr. 2, bl. L69, sc. C, ap. 41, parter, județul Constanța, s-au prezentat:
- **ANDRONACHI TUDOR**, domiciliat în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 1590218132803, identificat cu C.I. seria KZ nr. 190623 emisă de SPCLEP Eforie la data de 05.05.2014, în nume propriu, și
- **ANDRONACHI MARIANA**, domiciliată în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 2630513135591, identificată cu C.I. seria KZ nr. 424038 emisă de SPCLEP Eforie la data de 18.04.2017, în nume propriu,

în calitate de vânzători, și

- **MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL**, domiciliat în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, având cod numeric personal 1810726330798, identificat cu C.I. seria TX nr. 039310 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 23.05.2025, în nume propriu, și
- **MUȘINĂ RALUCA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, având cod numeric personal 2850916133942, identificata cu C.I. seria KZ nr. 534480 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 17.09.2018, în nume propriu,

în calitate de cumpărători,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

Prezentul act notarial a fost îndeplinit cu respectarea condițiilor de fond și de formă ale acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu în sumă de 8.384 lei, plus T.V.A. 1.760,64 lei, cu bon POS/02.03.2026.
S-a încasat tarif de publicitate imobiliară în sumă de 1.376 lei, cu chitanța nr. 1298820/2026.
S-a încasat impozit în sumă de 9.172 lei, cu OP/2026.

NOTAR PUBLIC,
STAN MARIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de Stan Maria, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public,
Stan Maria

ROMANIA CONSTANȚA STAN MARIA - NOTAR PUBLIC

6

CONVENȚIE

Subsemnații:

- **ANDRONACHI TUDOR**, cetățean român, domiciliat în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 1590218132803, posesor al C.I. seria KZ nr. 190623 emisă de SPCLEP Eforie la data de 05.05.2014, și
- **ANDRONACHI MARIANA**, cetățean român, domiciliată în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 2630513135591, posesoare a C.I. seria KZ nr. 424038 emisă de SPCLEP Eforie la data de 18.04.2017, *soți*, **în calitate de vânzători,** *pe de o parte*, și
- **MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL**, cetățean român, domiciliat în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, fiul lui Mușină Emil și al lui Mușină Ana, având cod numeric personal 1810726330798, posesor al C.I. seria TX nr. 039310 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 23.05.2025, și
- **MUȘINĂ RALUCA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, fiica lui Bâșcă Ion si a lui Bâșcă Dobrița, având cod numeric personal 2850916133942, posesoare a C.I. seria KZ nr. 534480 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 17.09.2018, *soți*, **în calitate de cumpărători,** *pe de altă parte*, **de comun acord am convenit următoarele:**

Noi, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA, ne obligăm să eliberăm și să punem la dispoziția cumpărătorilor, soții MUȘINĂ NICUȘOR-VIRGIL și MUȘINĂ RALUCA, *imobilul situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța*, compus din teren în suprafață de 300 m.p. din acte (306 m.p. teren conform măsurătorilor cadastrale), *categoria de folosință curți-construcții*, și construcțiile ce de află pe acesta, respectiv **construcția C1-Locuință P+1E**, cu o suprafață construită la sol de 103 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 206 m.p. și **construcția C2-Locuință P+1E**, cu o suprafață construită la sol de 22 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 44 m.p., imobil ce face obiectul contractului de vânzare autentificat sub nr. 320/02.03.2026 de notarul public Stan Maria din cadrul S.P.N. Birou Notarial Stan, cu sediul în municipiul Constanța, **până cel târziu la data de 01.05.2026, inclusiv, cu obligația noastră de a achita toate utilitățile consumate până la data eliberării.**

Noi, MUȘINĂ NICUȘOR-VIRGIL și MUȘINĂ RALUCA, în calitate de cumpărători, declarăm că suntem de acord ca soții ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA, să elibereze și să pună la dispoziția noastră imobilul sus descris, ce face obiectul contractului de vânzare sus menționat, până cel târziu la data de 01.05.2026, inclusiv, cu obligația acestora de a achita toate utilitățile consumate până la data eliberării.

Noi, părțile, am stabilit de comun acord că imobilul, respectiv construcțiile, vor fi puse la dispoziția cumpărătorilor complet **mobilate și utilate după cum urmează:**

- *Mobilier în toate camerele, astfel cum a fost vizionat de către cumpărători;*
- *Perdele, draperii, corpuri de iluminat;*
- *5 televizoare;*
- *Aparat de aer condiționat;*
- *Centrală termică pe gaz;*
- *La bucătărie: frigider, araguz, cuptor electric, cuptor cu microunde, hotă;*

Redactat astăzi, 02.03.2026, în 2 exemplare.

PĂRȚI,

ANDRONACHI TUDOR

ANDRONACHI MARIANA

MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL

MUȘINĂ RALUCA

ROMÂNIA STAN MARIA - NOTAR PUBLIC CONSTANȚA

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului inscris:

CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA

Intre:

LIBRA INTERNET BANK S.Ă., cu sediul social in Bucuresti, Calea Vitan nr. 6-6A, Tronson B,C, et. 1,6,9,13, Cladirea Phoenix Tower, Sector 3, cod unic de inregistrare 8119644, numar de ordine in registrul comertului J1996000334403, **in calitate de creditor ipotecar**, prin Sucursala FERDINAND CONSTANTA, reprezentata prin **CRISTEA CAMELIA-ALEXANDRA**, domiciliată în municipiul Constanța, Aleea Căprioarei nr. 5, bl. 17B, sc. B, et. 4, ap. 17, județul Constanța, posesoare a CI nr. CT1030041 emisă de SPCLEP Constanța la data de 08.10.2025, având CNP 2980112134128, in baza *procurii autentificata sub nr. 2431 din 12.12.2025 de notarul public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în municipiul București, sector 2*, denumita in cele ce urmeaza **CREDITOR** sau **BANCA**,

MUȘINĂ NICUȘOR-VIRGIL, cu domiciliul in Judetul CONSTANTA, Localitatea MANGALIA, str. OITUZ, nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, apt. 24, telefon 0040723948351, adresa e-mail MUSINA.NICUSOR@YAHOO.COM, cod numeric personal 1810726330798, **in calitate de garant ipotecar**, denumit in continuare **GARANT**
MUȘINĂ RALUCA, cu domiciliul in Judetul CONSTANTA, Localitatea MANGALIA, str. OITUZ, nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, apt. 24, telefon 0040747339408, adresa e-mail RALU.MUSINA@GMAIL.COM, cod numeric personal 2850916133942, **in calitate de garant ipotecar**, denumit in continuare **GARANT**

In baza prevederilor articolului 2377 si urmatoarele din Codul civil si a prevederilor articolului 3 si 3^1 din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investitii imobiliare, s-a incheiat prezentul contract de ipoteca imobiliara in urmatoarele conditii:

1. Obiectul contractului

1.1. Obiectul prezentului contract il constituie garantarea irevocabila si fara nici un fel de opozitie si exceptie viitoare, a obligatiei de rambursare a **creditului in suma de 379.000,00 (treisutesaptezecisinouamii.00) RON, plus dobanzi, comisioane si alte cheltuieli aferente creditului**, acordat de BANCA, prin Sucursala FERDINAND CONSTANTA, imprumutatului **MUȘINĂ NICUȘOR-VIRGIL** (numit in continuare "DEBITORUL"), cu domiciliul in Judetul CONSTANTA, Localitatea MANGALIA, strada OITUZ , nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, Cod numeric personal 1810726330798, **conform Contractului de credit nr. 230096 incheiat in data de 02.03.2026** (denumit in continuare Contractul de credit), asa cum va putea si/sau va fi acesta modificat prin acte aditionale ulterioare referitoare la orice aspect al creditului, ca spre exemplu, dar fara a se limita la acestea: prelungire perioada de creditare, suplimentare de credit acordat, orice alta conditie si/sau termen ale Contractului de credit.

1.2. **GARANTII constituie, in favoarea BANCII, un drept real de ipoteca imobiliara si consimt la notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, comodat, dezlipire, alipire, restructurare, construire si demolare** asupra imobilului situat in **Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța**, denumit in continuare Imobilul ipotecat, compus din:
- **construcția C1**, cu o suprafață construită la sol de 103 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 206 m.p., **locuință cu regim de inaltime P+1E**, inscrisa in **Cartea Funciară nr. 107899-C1** a orașului Eforie, județul Constanța, cu **nr. cadastral 107899-C1, impreuna cu,**

- **dreptul de folosință** asupra **terenului** situat în **intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța, în suprafață de 306 m.p.** conform măsurătorilor cadastrale (300 m.p. teren din acte), categoria de folosință curti-construcții, aferent construcției sus-menționata, atribuit in folosinta pe durata de existența a constructiei, teren proprietatea Orașului Eforie, județul Constanța, conform **contractul de folosință a terenului nr. 7/07.06.1999** încheiat cu Consiliul Local Eforie, județul Constanța, modificat prin Actul adițional nr. 2 înregistrat sub nr. 6978/16.05.2001 la Primăria orașului Eforie și prin Actul adițional nr. 2 încheiat ulterior contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 612/11.03.2004 la Biroul Notarial Veronica Petrescu, cu sediul în municipiul Constanța, teren inscris in **Cartea Funciară nr. 107899 a orașului Eforie, județul Constanța, cu număr cadastral 107899.**

Asupra terenului mentionat anterior mai este edificata integral o **construcția C2-Locuință P+1E**, cu suprafață construită la sol de 22 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 44 m.p., cu **nr. cadastral 107899-C2, neintabulata**. GARANTII constituie garantie reala in favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A., asupra tuturor constructiilor mentionate anterior, ipoteca constituita extinzandu-se si asupra constructiilor mentionate in prezentul alineat, in conformitate cu art. 2382 Cod Civil. Pentru constructiile mentionate in prezentul alineat nu au fost emise autorizatii de construire, fiind constructii fara acte si neintabulate in Cartea Funciara.

1.3. Interdictia de instrainare constituita prin clauza mentionata la articolul anterior nu este determinanta la incheierea prezentului contract si nici la incheierea Contractului de credit.

1.4. Ipoteca constituita prin prezentul contract se intinde, in conformitate cu prevederile articolul 2382 din Codul civil, fara nicio alta formalitate, asupra constructiilor, imbunatatirilor si accesoriilor Imobilului ipotecat, chiar daca acestea sunt ulterioare constituirii ipotecii, precum si, dupa caz, asupra tuturor sumelor care vor inlocui Imobilul ipotecat (inclusiv asupra sumelor provenite din drepturile de despagubire aferente politei de asigurare cesionate in favoarea bancii), in limita intregii valori a creditului mentionat la art. 1.1 din contract, inclusiv dobanzile si comisioanele aferente acestuia, precum si pentru cheltuielile de executare ale imobilului si a oricaror alte cheltuieli facute in legatura cu creditul acordat sau in vederea valorificarii garantiei.

GARANTII au obligatia sa depuna suma/sumele care vor inlocui Imobilul ipotecat (ca de exemplu in cazul instrainarii, exproprierii etc.) intr-un cont bancar distinct deschis la BANCA si va informa BANCA cu privire la aceasta operatiune, intelegand ca dreptul de garantie reala constituit prin prezentul contract se intinde de drept si asupra acestor sume fiind de acord ca nu poate dispune de aceste sume pana la stingerea integrala a creantelor garantate si ca BANCA are dreptul acordat irevocabil, nu si obligatia, de a utiliza aceste sume de bani in scopul stingerii partiale/integrale a creantelor garantate, chiar neajunse la termen.

In conformitate cu articolul 546 Cod civil, bunurile accesorii Imobilului ipotecat urmeaza situatia juridica a acestuia, intrand sub efectele prezentei ipoteci imobiliare.

Ipoteca constituita prin prezentul contract este continuă, operează independent de orice alte garantii sau alte drepturi similare constituite in favoarea Bancii si poate fi invocata oricand de catre Banca, la libera sa alegere.

1.5. Dreptul de ipoteca asupra imobilului mentionat la art. 1.2 se constituie in favoarea BANCII pentru garantarea intregii valori a creditului mentionat la art. 1.1 din contract, inclusiv dobanzile si comisioanele aferente acestuia, precum si pentru cheltuielile de executare ale imobilului si a oricaror alte cheltuieli facute in legatura cu creditul acordat sau in vederea valorificarii garantiei.

1.6. GARANTUL/GARANTII declara ca garantia constituita prin prezentul contract garanteaza obligatia de rambursare si a oricarei sume viitoare cu care va fi suplimentat Contractul de credit, inclusiv accesoriile acesteia, prezentul contract de garantie fiind accesoriu intregului Contract de credit, astfel cum acesta este sau va fi modificat prin acte aditionale.

2. **Declaratiile si obligatiile GARANTILOR**

2.1. GARANTII declara si garanteaza ca Imobilul Ipotecat este in circuitul civil, ca nu a fost expropriat sau nationalizat si ca titlul sau de proprietate asupra Imobilului Ipotecat este deplin si valabil. GARANTII declara ca sunt proprietari inregistrati si absoluti ai Imobilului Ipotecat si ca au dobandit dreptul de proprietate asupra acestuia prin **cumparare** in baza **Contractului de vanzare-cumparare incheiat in forma autentica sub nr. 320 din 02.03.2026** de Notar Public Stan Maria din cadrul SPN Birou Notarial Stan, cu sediul în municipiul Constanța.

2.2. Contractul de vanzare mentionat anterior a fost incheiat si autentificat in aceeasi zi cu prezentul contract, dar inaintea acestuia din urma, in baza aceluiasi extras de carte funciara pentru autentificare si aceluiasi certificat de atestare fiscala, mentionate la art. 2.5.

2 / 7

2.3. GARANTII se obliga sa protejeze drepturile BANCII rezultate din prezentul contract impotriva pretentiilor si cererilor din partea oricarei terte persoane si sa informeze de indata BANCA despre orice pretentie, cerere sau formalitate de executare silita provenita din partea oricarei persoane in legatura cu Imobilul ipotecat.

2.4. GARANTII sunt de acord ca obligatiile lor conform prezentului contract sunt absolute si neconditionate si nu se vor stinge sau nu vor fi afectate de nici o actiune, omisiune sau alt fapt care ar reduce, inlatura sau prejudicia oricare din obligatiile rezultand din Contractul de Credit, incluzand, dar fara a se limita acestea:

a. orice perioada de gratie, renuntare sau consimtamant acordat DEBITORULUI sau altei persoane;
b. orice incapacitate sau lipsa de autoritate sau personalitate juridica sau dizolvarea, modificarea actionariatului sau statutului DEBITORULUI, orice modificare sau inlocuire a Contractului de Credit sau a altui document sau garantie;
c. nevalabilitatea sau imposibilitatea executarii oricarei alte garantii pentru plata obligatiilor garantate prin prezenul contract sau a oricarei parti a acestora, sau neincheierea valabila ori lipsa mentinerii valabilitatii sau neconservarea gradului de prioritate a oricarei alte garantii pentru plata obligatiilor garantate sau a oricarei alte garantii in legatura cu acestea;
d. lipsa oricarei incercari de incasare a obligatiilor garantate de la debitor/i sau orice alt garant sau lipsa oricarei alte actiuni de punere in executare a acestor obligatii;
e. neefectuarea de catre BANCA a oricaror actiuni pentru perfectarea si mentinerea oricarei garantii, sau neconservarea oricaror drepturi cu privire la orice alta garantie reala sau sarcina pentru plata obligatiilor garantate sau orice alta garantie in legatura cu acestea;
f. orice situatie de faliment, insolventa, reorganizare, aranjament, ajustare a unei datorii sau procedura de lichidare sau dizolvare pornita de catre sau impotriva oricareia dintre partile semnatare ale Contractului de Credit,

precum si, dar fara a se limita la, orice stingere, impiedicare sau suspendare a procedurii de executare a tuturor sau oricarei parti a obligatiilor garantate (sau a oricaror dobanzi aferente) in cadrul sau ca urmare a procedurilor mentionate mai sus.

2.5. GARANTII declara ca imobilul afectat garantiei este liber de orice ipoteci, interdictii, gajuri, privilegii, sarcini, drepturi de retentie, cesiuni, drepturi de optiune sau alte drepturi de orice fel in favoarea oricarei terte persoane, asa dupa cum rezulta si din **extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 41337 din data de 20.02.2026** eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta - Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta . Taxele si impozitele aferente imobilului sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din **certificatele de atestare fiscală nr. 5378 și nr. 5476 emise la data de 02.03.2026** de Primaria Orasului Eforie, Judetul Constanta-Directia de Impozite si Taxe Locale.

GARANTII se obliga sa achite intocmai si la timp toate taxele, onorariile, spezele, utilitatile si orice impozite de orice tip care sunt datorate sau care pe parcursul existentei prezentei ipoteci devin imputabile sau datorate in legatura cu Imobilul Ipotecat.

2.6. GARANTII declara ca, la data incheierii prezentului contract Imobilul Ipotecat este ocupat de proprietar.

2.7. GARANTII se obliga sa se abtina de la orice act care ar putea impiedica sau ingreuna executarea garantiei de catre BANCA. GARANTII declara si se obliga sa nu instraineze, greveze, inchirieze, restructureze sau demoleze. Imobilul Ipotecat, fara acordul prealabil si in scris al BANCII si sa nu aduca imobilului modificari care sa-i scada valoarea de circulatie.

2.8. GARANTII se obliga ca pe intreaga perioada de derulare a creditului mentionat la art. 1.1 si pana la achitarea integrala a acestuia, sa nu ridice constructii, de orice fel, asupra Imobilului Ipotecat, fara acordul prealabil si in scris al BANCII. De asemenea, GARANTII se obliga ca asupra oricarei constructii care va fi ridicata pe Imobilul Ipotecat, pe intreaga perioada de derulare a creditului mentionat la art. 1.1 si pana la achitarea integrala a acestuia, sa instituie ipoteca de rangul 1 in favoarea BANCII.

2.9. In cazul in care GARANTII construiesc asupra Imobilului ipotecat constructii de orice fel sau efectueaza lucrari de extindere ori demolare a constructiilor existente, fara acordul prealabil scris al BANCII, acest lucru va fi considerat caz de culpa, BANCA avand dreptul acordat irevocabil sa faca aplicarea clauzelor contractuale referitoare la "Cazurile de culpa" mentionate in Contractul de credit.

2.10. GARANTII declara pe proprie raspundere, cunoscand prevederile legale privind falsul in declaratii, ca situatia de fapt si juridica a Imobilului Ipotecat, prezentata in prezentul contract si in Raportul de

evaluare, este reala, actuala, corecta si completa si ca nu s-a omis nici un aspect relevant care ar putea influen... rezultatul evaluarii si/sau valoarea imobilului.

2.11. GARANTII declara pe proprie raspundere, cunoscand prevederile legale privind falsul in declaratii, ca nu exista litigiu, actiune sau procedura declansata impotriva GARANTILOR cu privire la dreptul de proprietate asupra Imobilului Ipotecat, stiut fiind faptul ca BANCA nu ar fi admis in garantie acest imobil daca asupra lui ar exista astfel de litigii, actiuni sau proceduri.

2.12. GARANTII declara ca Imobilul Ipotecat nu face obiectul nici unei restrictii legale sau... conventionale care ar putea afecta valoarea sau executarea prezentei garantii, ca Imobilul Ipotecat nu a fost ori... nu este revendicat de vreun tert si ca au intreprins toate actiunile necesare pentru a asigura ca ipoteca consimtita prin prezentul contract reprezinta o obligatie valabila din punct de vedere legal al GARANTILOR, care poate fi pusa in executare in conformitate cu termenii prezentului contract.

GARANTII se obliga sa nu incheie acte juridice de orice fel, prin care sa consimta la limitarea drepturilor de proprietate/folosinta asupra Imobilului ipotecat, fara acordul prealabil scris al BANCII.
Declaratiile, obligatiile si garantiile enumerate in prezentul contract vor fi considerate a fi reconfirmate de catre GARANTI in fiecare zi pana la data indeplinirii in intregime a obligatiilor garantate prin prezentul contract, cu privire la circumstantele existente in momentul respectiv.

2.13. GARANTII se obliga sa permita BANCII si acelor persoane desemnate periodic de catre BANCA in acest scop, accesul in scopul verificarii starii si conditiei Imobilului Ipotecat, fara ca acestia sa aiba raspunderile unui creditor ipotecar aflat in posesia Imobilului Ipotecat, daca si oricand BANCA va considera necesar.

2.14. Reprezentantii semnatari/semnatarii prezentului contract declara pe proprie raspundere ca semnatura lor/ imputernicirea si semnatura lor pe prezentul contract este/sunt suficienta/e, valabila/e si opozabila/e tertilor .

2.15. GARANTII se obliga ca, pe durata valabilitatii prezentului contract, sa nu solicite si sa nu accepte efectuarea de inscrieri sau notari de orice fel in cartea funciara aferenta Imobilului ipotecat, fara acordul prealabil scris al BANCII, incalcarea acestei obligatii fiind considerata caz de culpa conform Contractului de credit.

2.16. GARANTII se obliga ca, la solicitarea BANCII, sa predea acesteia copii ale tuturor documentelor care evidentiaza titlul de proprietate/folosinta al GARANTILOR asupra Imobilului Ipotecat inclusiv, fara a afecta prevederile de mai sus, toate documentele suplimentare in legatura cu, sau care afecteaza, Imobilul Ipotecat, precum si sa semneze si sa puna la dispozitia BANCII toate asigurarile, actele, inscrisurile si faptele ce vor fi solicitate de aceasta pentru:

a) perfectarea sau conservarea garantiei create prin prezentul contract;
b) conservarea sau protejarea tuturor drepturilor BANCII din prezentul contract, si/sau
c) facilitarea dobândirii sau valorificarii Imobilului Ipotecat sau a oricarei parti din acesta sau exercitarea oricarui drept, facultate sau autoritate discretionara cu care BANCA este investita in baza prezentului contract,

in oricare dintre aceste cazuri imediat dupa cererea BANCII si pe cheltuiala GARANTILOR.

2.17. GARANTII se obliga sa asigure constructiile care fac parte din Imobilul ipotecat, prin incheierea de polite/contracte de asigurare de tip all-risk, la o societate de asigurari agreata impreuna cu BANCA, inclusiv impotriva pagubelor provocate de incendiu sau alte calamitati, pe intreaga perioada pentru care este constituita ipoteca, pana la achitarea integrala a creantei garantate. Asigurarea se va incheia la valoarea de piata a imobilului adus in garantie (sau dupa caz, la valoarea de piata a constructiilor care fac parte din imobilul adus in garantie, daca valoarea acestora este mentionata distinct), mentionata in Raportul de evaluare/reevaluare aferent imobilului. GARANTII se obliga sa incheie polita de asigurare in termen de 3 zile lucratoare de la autentificarea prezentului contract si sa predea BANCII contractul si polita de asigurare cu cesionarea drepturilor de despagubire in favoarea BANCII, precum si dovada achitarii primei de asigurare conform celor de mai jos, in termen de 3 zile de la efectuarea acestor operatiuni.
GARANTII se obliga sa prezinte BANCII, in original, dovada achitarii integrale a primei de asigurare / dovada achitarii fiecarei rate din prima de asigurare (in cazul achitarii in rate a primei de asigurare, GARANTII se obliga sa achite la termen fiecare rata din prima de asigurare si sa prezinte BANCII dovada platii in termen de 3 zile de la achitarea fiecarei rate).

2.18. GARANTII isi exprima in mod irevocabil consimtamantul ca, in cazul in care DEBITORUL contracteaza o noua datorie catre BANCA, ipoteca constituita prin prezentul contract poate fi mentinuta si pentru garantarea noii datorii, la alegerea BANCII, in aceleasi conditii contractuale mentionate prin prezentul contract, prin inscrierea de catre BANCA, in cartea funciara a ipotecii constituite, a unei mentiuni de mentinere

in conformitate cu prevederile articolului 165 din Legea 71/2011 pentru punerea in aplicare a Legii 287/200 privind Codul civil.

3. **Executarea ipotecii**

3.1. In cazul in care DEBITORUL nu isi va executa obligatia de a restitui integral si la termenele de scadenta contractuala sau anticipata creditul si/sau dobanzile aferente, BANCA va putea proceda la executarea ipotecii constituite prin prezentul contract, in scopul indestularii creantei sale. Suma obtinuta din executare va fi folosita de BANCA pentru acoperirea integrala a datoriei garantate, inclusiv a dobanzilor, comisioanelor si a cheltuielilor mentionate la art. 1.5.

3.2. In caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica sau orice alta situatie care ar putea afecta dreptul de proprietate sau oricare dintre atributele acestuia, GARANTII au obligatia de a notifica BANCA in termen de 48 de ore de la data cand au luat la cunostinta despre situatia respectiva.

3.3. In situatiile prevazute la art. 3.2 BANCA are dreptul sa intreprinda orice demersuri va considera necesare si sa solicite GARANTILOR sa efectueze orice acte si/sau fapte in legatura cu incheierea, derularea sau incetarea Contractului de Credit si a prezentului contract de garantie reala imobiliara, iar GARANTII se obliga sa raspunda de indata la solicitarile BANCII.

3.4. Neindeplinirea de catre GARANTI a oricaror obligatii prevazute de prezentul contract si/sau furnizarea de declaratii sau informatii false se asimileaza cazurilor de culpa prevazute in Contractul de Credit si da dreptul BANCII de a lua orice masuri va considera necesar pentru protejarea creantei sale.

3.5. In situatia aparitiei unui caz de culpa, astfel cum sunt enumerate acestea in Contractul de Credit, BANCA are dreptul sa execute prezenta ipoteca prin vanzare conform legislatiei romanesti, fara a fi raspunzatoare de pierderile ocazionate de o asemenea vanzare sau amanarea unei asemenea vanzari (toate cheltuielile legate de executarea ipotecii vor fi suportate din sumele astfel obtinute).

4. **Formalitatile de publicitate imobiliara**

4.1. Formalitatile de publicitate imobiliara necesare in vederea inscrierii dreptului de ipoteca constituit prin prezentul contract impreuna cu interdictiile mentionate la art. 1.2 constituite in favoarea BANCII prin prezentul contract, la Biroul de carte funciara al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara in raza caruia este situat Imobilul Ipotecat, vor fi indeplinite de notarul public care autentifica prezentul contract, care, dupa efectuarea inregistrarilor mentionate, va remite BANCII, in termen de 15 zile de la data autentificarii prezentului contract, urmatoarele documente in original: Incheierea prin care se dispune inscrierea in Cartea funciara a dreptului de ipoteca constituit prin prezentul contract impreuna cu interdictiile mentionate mai sus si Extrasul de carte funciara pentru informare emis dupa inscrierile mentionate anterior.

5. **Clauze finale**

5.1. BANCA declara ca accepta drept garantie Imobilul Ipotecat in conditiile prevazute mai sus.

5.2. GARANTII declara ca au luat cunostinta despre prevederile articolului 326 Cod penal privind falsul in declaratii.

5.3. Prezentul contract este guvernat de Codul civil, Codul de procedura civila si legislatia romana in materie.

5.4. **Prezentul contract este accesoriu Contractului de Credit si constituie titlu executoriu in baza articolului 2431 din Codul civil si a Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului.**

5.5. Garantia inceteaza o data cu indeplinirea de catre DEBITOR a tuturor obligatiilor garantate, inclusiv plata dobanzilor, comisioanelor si majorarilor aferente creditului, precum si a eventualelor cheltuieli de executare.

5.6. In prezentul contract:

a. impartirea contractului in articole, sectiuni, clauze si subclauze, precum si titlurile sectiunilor nu afecteaza intelesul contractului si nu se vor utiliza in interpretarea acestuia;

b. referirile la articole, sectiuni, clauze si anexe sunt referiri la sectiunile, clauzele si anexele corespunzatoare din acest contract, daca nu este specificat altfel;

c. orice anexa la care se face referire in prezentul contract face parte integranta din acesta;

d. cuvintele scrise cu litere majuscule, cu exceptia numelor proprii, au semnificatiile atribuite acestora in cuprinsul prezentului contract;

e. singularul include pluralul si invers;

cuvantul "inclusiv" nu limiteaza generalitatea termenilor dupa care urmeaza.

5.7. Orice clauza a prezentului Contract care va deveni nula sau interzisa sub efectul legii, nu va afecta celelalte dispozitii ale prezentului Contract.

5.8. Partile prezentului contract declara ca au citit si accepta in mod expres intregul continut al acestuia, inclusiv clauzele neuzuale propuse de BANCA, mentionate la: art. 1.1; art. 1.2; art. 2.3 ultimul alineat; art. 2.4; art. 2.7; art. 2.10 alin 2 si 3; art. 3.4; art. 3.5 si art. 5.3, toate conditiile si termenele contractului fiind discutate si negociate de catre parti.

Prezentul act a fost intocmit in 1 (un) exemplar original care se pastreaza in arhiva notarului public. Partilor li se predau, la data autentificarii prezentului contract, duplicate de pe actul original, astfel: 1 duplicat se preda GARANTULUI, iar 2 duplicate se predau BANCII.

BANCA, **LIBRA INTERNET BANK S.A.** Sucursala FERDINAND CONSTANTA Manager Relatii cu Clientii, CRISTEA CAMELIA ALEXANDRA	**GARANTI,** **MUȘINĂ NICUSOR-VIRGIL** **MUȘINĂ RALUCA**

/ 7

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societate Profesională Notarială BIROU NOTARIAL STAN
Notari publici asociați: STAN MARIA și STAN-SOARE CORINA
Licența de funcționare nr. 96/2023
Sediul: mun. Constanța, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 2, bloc L69, sc. C, ap. 41, parter

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 321
Anul 2026 luna martie ziua 02

În fața mea, **STAN MARIA**, notar public, la sediul biroului notarial situat în municipiul Constanta, B-dul 1 Decembrie 1918 nr.2, bloc L69, sc.C, ap.41, parter, județul Constanța, s-au prezentat:
-CRISTEA CAMELIA-ALEXANDRA, domiciliată în municipiul Constanța, Aleea Căprioarei nr. 5, bl. 17B, sc. B, et. 4, ap. 17, județul Constanța, identificată cu CI nr. CT1030041 emisă de SPCLEP Constanța la data de 08.10.2025, având CNP 2980112134128, *împuternicit al LIBRA INTERNET BANK S.A.*, în baza *procurii autentificata sub nr. 2431 din 12.12.2025 de notarul public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în municipiul București, sector 2,*
în calitate de creditor, și
- **MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL**, domiciliat în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, având cod numeric personal 1810726330798, identificat cu C.I. seria TX nr. 039310 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 23.05.2025, în nume propriu, și
- **MUȘINĂ RALUCA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, având cod numeric personal 2850916133942, identificata cu C.I. seria KZ nr. 534480 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 17.09.2018, în nume propriu,
în calitate de garanți,
care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.
Prezentul act notarial a fost îndeplinit cu respectarea condițiilor de fond și de formă ale acestuia.
În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.
S-a perceput onorariu în sumă de 1.625 lei, plus TVA 341,25 lei, cu bon POS/02.03.2026.
S-a încasat tarif de publicitate imobiliară în sumă de 479 lei, cu chitanța nr. 1298821/2026.

NOTAR PUBLIC,
STAN MARIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Stan Maria, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

ROMÂNIA ... CONSTANȚA ... NOTAR PUBLIC

7/7

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 26799 din 06.10.2026

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

In conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam sa intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul H.C.L. nr. 32, 119, 123, 233 din 2026.

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

ROMANIA JUDETUL CONSTANTA PRIMAR

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGRILA Claudiu-2 ex