



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orasului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 160/30.05.2025;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 1) ;
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, nr. inventar 292;
- Dosarul nr. 151558/212/2018 și Raportul de expertiză tehnică din dosar;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 1) ce stabilește valoarea redevenței de 7,24 euro/mp/an pentru terenul în suprafața de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, reprezentând lot nr. 834 parțial din parcelarea Movila Techirghiol.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 1) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, reprezentând lot nr. 834 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, în favoarea numitorilor Ghena Ion și Ghena Laura.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 7,24 euro/mp/an.

Art. 5. Durata suprafeței este de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se poate reînnoi prin act adițional la contractul de suprafață.

Art. 6. Se aproba semnarea de către Primar a contractului de suprafață în formă autentică.

Art. 7. Contractul de suprafață se va încheia dacă numitorii Ghena Ion și Ghena Laura sunt proprietarii construcției de pe terenul specificat la art. 3. Dovada dreptului de proprietate se va face



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

cu certificat de atestare fiscala, copie legalizata dupa titlul de proprietate asupra constructiei si/sau declaratie notariala ca numitii Ghena Ion si Ghena Laura sunt proprietarii constructiei.

Art. 8. In contractul de superficie se vor trece urmatoarele conditii:

- in situatia in care titularii dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- titularii dreptului de superficie nu pot extinde pe orizontala sau verticala constructia.

Art. 9. Contractul de superficie se va incheia dupa intocmirea cadastrului imobilului dar nu mai tarziu de 31.03.2026. In caz contrar prezenta hotarare isi inceteaza aplicabilitatea.

Art. 10. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 11. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
noiembrie 2025



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 200 mp (din acte)/202 mp (din masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2

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

- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 160/30.05.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 1);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, nr. inventar 292;
- Dosarul nr. 151558/212/2018 si Raportul de expertiza tehnica din dosar;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 200 mp (din acte)/202 mp (din masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.S.M./2ex.
noiembrie 2025



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 200 mp (din acte)/202 mp (din masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Articolul 1

(1) Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.

Articolul 108

Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Articolul 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Articolul 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

Articolul 693

Noțiune

(7) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

(8) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare:

Articolul 463

(2) Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. În cazul



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

transmiterii ulterioare altor entităţi a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă asupra terenului, taxa se datorează de persoana care are relaţia contractuală cu persoana de drept public.

(3) Impozitul prevăzut la alin. (1), denumit în continuare impozit pe teren, precum şi taxa pe teren prevăzută la alin. (2) se datorează către bugetul local al comunei, al oraşului sau al municipiului în care este amplasat terenul. În cazul municipiului Bucureşti, impozitul şi taxa pe teren se datorează către bugetul local al sectorului în care este amplasat terenul.

(4) În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă ce se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren se stabileşte proporţional cu numărul de luni pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă. Pentru fracţiunile mai mici de o lună, taxa se calculează proporţional cu numărul de zile din luna respectivă.

- H.C.L. nr.32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea;

- H.C.L. nr. 160/30.05.2025 privind aprobarea oportunităţii constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţa de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Oraşul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, reprezentând lot nr. 834 parţial din parcelarea Movila Techirghiol, în favoarea numitorilor Ghena Ion şi Ghena Laura;

- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 1) ce stabileşte valoarea redevenţei de 7,24 euro/mp/an;

- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 1) ce stabileşte valoarea echitabilă de vânzare de 181 euro/mp;

- H.C.L. nr. 108/2022 din care rezultă o valoare de referinţă pentru terenurile situate în Zona A de impozitare Eforie Sud de 95 euro/mp;

- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, nr. inventar 292;

- Dosarul nr. 151558/212/2018 şi Raportul de expertiză tehnică din dosar;

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Intrucât imobilul nu are cadastru, se propune ca încheierea contractului de suprafaţă să se facă după întocmirea cadastrului imobilului dar nu mai târziu de 31.03.2026. În caz contrar hotărârea îşi încetează aplicabilitatea.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

S E R V I C I U L A D P P
S E F S E R V I C I U ,

M A N E A D a n i e l

Red. I.S.M./2ex.
noiembrie 2025

PROCES – VERBAL
de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2025

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 32651
IESIRE
ZI 13 Luna 11 An 2025

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86021/29.04.2025 și NC aferentă, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, s.a., s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

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

Comanda nr 29657 din 08.10.2025

1	S18.06	teren	Loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	200 mp din acte (202 mp din măsur.)	HCL 160/2025	constituire drept de suprafață cu titlu oneros
2	S18.11	teren	Loc. Eforie Sud, str. Ion Movilă, nr. 16A, lot 2 + nr. 14, lot 1, jud. Constanța, CP 905360	290 mp	HCL 233/2025	constituire drept de suprafață cu titlu oneros
3	S18.17	teren	Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478	356 mp	HCL 292/2025	constituire drept de suprafață cu titlu oneros
4	S18.23	teren	Loc. Eforie Sud, Str. Oltului FN, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104622	82 mp	HCL 23/2025	propunere vânzare prin licitație publică

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S18.06.25 / 12.11.2025

- CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 200 MP DIN ACTE (202 MP DIN MĂS.)

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. DR. CANTACUZINO, NR. 2, LOT 834 PARȚIAL DIN PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 160/30.05.2025

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2025
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ LA EVALUARE	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. MODELE DE EVALUARE	8
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	9
1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	9
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	33
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	38



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.).**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă.**

Metoda utilizată în evaluare au fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.),** situat în Loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, identificată cu I.E. 106107, este:

Valoare redevență teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.) pentru constituie drept de suprafață cu titlu oneros		
Valoare redevență	7,24 Euro/m²	36,82 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0854 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2025, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, identificată cu I.E. 106107, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.).**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul analizat este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, identificată cu I.E. 106107, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.).**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul **teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.)** este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport.

Conform documentelor puse la dispoziție la data evaluării terenul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, (respectiv SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A30.1) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

“Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”

A30.2. *Valoarea echitabilă* cere estimarea *prețului* care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de *valoarea echitabilă*, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

A30.3. *Valoarea echitabilă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, *prețul* care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii echitabile* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi anumite elemente a

A30.4 Exemple privind utilizarea *valorii echitabile* includ:

(a) estimarea *prețului* care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece *prețul* pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de *prețul* care ar putea fi obținut pe piață, și

(b) estimarea *prețului* care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea *datoriei* aferente contractului de închiriere.

Pentru aceasta s-au avut în vedere:

Principiile evaluării

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

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

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

5) **Echilibrul.**

6) **Factorii externi.**

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Abordări în evaluare

10. Introducere

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

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

70. Abordarea prin piață

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 12.11.2025.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 11.11.2025.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 11.11.2025: 1 Euro = 5,0854 lei

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

1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informații generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.
- SEV - Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ANEVAR.

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 160/30.05.2025
- Conform Anexe

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

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren

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

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

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

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

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

1.11. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

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

- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167. Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măs.).**

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

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

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi cap. I.1.10 și prevederi HCL 160/30.05.2025.

Conform HCL anexat dreptul de suprafață cu titlu oneros se va institui în favoarea Ghena Ion și Ghena Laura.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

EFORIE SUD este o stațiune estivală de mici dimensiuni, poziționată în sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanța, între Eforie Nord și Tuzla. Incadrată de Marea Neagră și Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o stațiune liniștită, cu mult spațiu verde, unde factorii naturali din zona, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

ISTORIC

Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leagă de anul 1894, atunci când în zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființă stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale, stațiunea cunoaște o dezvoltare pronunțată și își schimbă numele din Movila-Techirghiol în Carmen Sylva și Vasile Roaită. Până în 1933 stațiunea Eforie aparține de localitatea Techirghiol.



PLAJA

Plaja din statiunea Eforie Sud nu este una generoasa si are o lungime de 2 kilometri. Din cauza eroziunii permanente, plaja statiunii s-a restrans considerabil in ultimele decenii, ajungand sa fie foarte ingusta in multe dintre portiunile sale. Faleza statiunii este una inalta, iar accesul catre plaja se face pe scari. Fenomenul de eroziune a afectat si faleza, care s-a prabusit in unele portiuni. Pentru a proteja faleza statiunii, autoritatile locale au demarat proiecte de consolidare a acesteia.



CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Sud va ofera locuri de cazare in hoteluri, vile si pensiuni, majoritatea amplasate in apropiere sau chiar pe faleza din statiune. Multe dintre locurile de cazare ale statiunii sunt disponibile in hoteluri de 2 stele, construite in perioada comunista si nerenovate: Hotel Magura, Hotel Suceava, Hotel Crisana, Hotel Riviera, Hotel Ancora, Hotel Gloria, etc. In statiune exista si hoteluri de 3 stele, unele dintre ele fiind recent construite: Hotel Migador, Hotel Amurg. Avand in vedere clasificarea hotelurilor, putem spune ca Eforie Sud este una dintre cele mai accesibile statiuni ale litoralului romanesc. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase si ofera conditii de cazare bune. Acest tip de cazare este preferat de multi turisti, deoarece multe dintre vile si pensiuni sunt imprejmuite de curte amenajata cu mese, scaune si gratare: Vila George Cosbus, Vila Ene, Pensiunea Paradox. Cea mai mare parte dintre restaurantele si terasele din statiunea Eforie Sud sunt pozitionate pe faleza. Aici puteti gasi restaurante a la carte, autoserviri, patiserii si fast food-uri cu o varietate de mancaruri.

BAZELE DE TRATAMENT

Ca oricare dintre statiunile litoralului romanesc, si Eforie Sud este ideala pentru aerohelioterapie si talasoterapie. Pe malul Lacului Techirghiol functioneaza o baza de tratament in aer liber unde se pot face impachetari cu namol rece si bai in lac. Aceste cure naturale sunt indicate in cazul unor afectiuni, precum: dureri reumatismale, dermatoze, hipotiroidie, limfatism, anemie secundara, rahitism, decalcifiere, oboseala cronica, slabiciune fizica, stari de dupa fracturi ale oaselor membrilor, etc.



DISTRACTIE SI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijlocul de relaxare pentru turistii care aleg statiunea Eforie Sud. Odata plecati de pe plaja turistii au la dispozitie si alte cateva posibilitati de distractie si petrecere a timpului liber. Faleza statiunii este marginita de restaurante, terase si magazine care comercializeaza produse si accesorii de plaja, jucarii, haine si incaltaminte de sezon, suveniruri. In centrul Oraşului Eforie, pe soseaua nationala, exista un centru comercial care cuprinde magazin alimentar, cofetarie si magazine de suveniruri. Daca va plac reprezentatiile in aer liber, puteti cumpara un bilet la Teatrul de Vara, locul unde se desfasoara spectacole de muzica usoara si populara. Parcul de distractii de mici dimensiuni este situat pe faleza si este un loc care nu trebuie ratat daca veniti in vacanta cu copiii.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢĂŢI

Zona în care se află proprietatea este considerata semicentrală in loc. Eforie Sud, într-o zona mixtă rezidențială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, aproape de faleză.

Accesul: se realizează din str. Dr. Cantacuzino și din str. I.C. Brătianu.

Pe str. Dr. Cantacuzino și pe str. I.C. Brătianu traficul rutier este de nivel scazut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scazut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; in sezonul estival, în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mediu.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial și turistic.

Avantajele zonei sunt amplasarea relativ în apropierea falezii și distanța mică față de obiectivele principale ale localității.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona semicentrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Dr. Cantacuzino și la str. I.C. Brătianu.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măs.).**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică regulată și accesul la aceasta se realizează din str. Dr. Cantacuzino și str. I.C. Brătianu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona semicentrală a loc. Eforie Sud, zonă preponderent rezidențială și turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona semicentrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află preponderent locuințe și spații de cazare.
- Categorie de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare medie (trafic auto) pe perioada sezonului estival.
- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legea privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2025.

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

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

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros absolut
Drept de proprietate transmis	
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	200 mp din acte (202 mp din măsur.)
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	se realizează din str. Dr. Cantacuzino și din str. I.C. Brătianu
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona semicentrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	202	600	606	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	199,8333333	206	200	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIȘ	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII 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	1 lună	4 luni	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2	Eforie Sud, str. M. Eminescu	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 43	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	202	600	606	600	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ dd	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 ml	regulată/ d- 15 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Reprezentanții proprietarului pentru informații și documentele legate de proprietatea imobiliară evaluată și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.cauta-imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro, homezz.ro

Au fost selectate din piața proprietăților imobiliare similare oferite la tranzacționare pentru a avea informații despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare, prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 150 și 205 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliar.ro, pentru proprietati 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 și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului.

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.) situat în intravilanul Loc. Loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

*Conform informații disponibile, se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale/turistice (spații de cazare).***

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

- **Metoda comparației directe**
- Metode alternative:
 - **Extracția de pe piață**

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

- **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatul acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.
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 necesită nu sunt necesare investiții, pe când proprietatea subiect nu; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% 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 condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. M. Eminescu, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 43, amplasament similar față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 202. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,8% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,8% deoarece are suprafața de 606 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,8% deoarece are suprafața de 600 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile asfaltate. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ dd. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 14,8 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	181 Euro/m ²	920 Ron/m ²
Valoare totală	36.562 Euro	185.932 RON

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metodele menționate mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	181,00 Euro/mp	36.562 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.), situat în Loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, identificată cu I.E. 106107, este:

Valoare echitabilă teren intravilan cu suprafața de 200 mp din acte (202 mp din măsur.) pentru constituie drept de suprafață cu titlu oneros (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	181 Euro/m ²
Valoare totală	36.562 Euro
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 5,0854 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	202,00	600	606	600
preț ofertă/vânzare (€/mp)		199,83	206,27	200,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-20,0	-20,6	-20,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		179,85	185,64	180,00
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)		179,85	185,64	180,00
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)		179,85	185,64	180,00
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)		179,85	185,64	180,00
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)		179,85	185,64	180,00
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%	1,3%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	2,5	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		179,85	188,12	180,00
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	4 luni	1 lună
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		179,85	188,12	180,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2	Eforie Sud, str. M. Eminescu	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 43
comparativ cu subiectul	semicentral	mai slab	mai slab	similar
cuantum ajustare (%)		5,0%	5,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		9,0	9,4	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp		188,8	197,5	180,0
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	202,00	600,00	606,00	600,00
Diferență suprafață		398,0	404,0	398,0
cuantum ajustare (€/mp)		1,4	1,5	1,4
cuantum ajustare (%)		1%	1%	1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ dd	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 ml	regulată/ d- 15 ml
cuantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0,8%	1%	1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		1,43	1,52	1,43
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		190,27	199,04	181,43
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	190,30	199,00	181,40
Ajustare totală brută absolută (€)		10,4 €	13,4 €	1,4 €
Ajustare totală procentuala absolută (%)		5,80%	7,22%	0,80%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	181 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	36.562 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	185.932 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafata	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	ES, str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului	600	119.900	199,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html	octombrie 2025
2	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 86	606	125.000	206,3	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910	iulie 2025
3	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM	octombrie 2025
4	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	50.000	149,25	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	martie 2025
5	Eforie Sud str Nicolae Bălcescu nr 8	700	140.000	200	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdg7f26e984d21928e54g7f.html	ianuarie 2025
6	ES – str Transilvaniei (la 270 m de mare)	380	70.000	184	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/q759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html	mai 2025

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-600mp-pe-colt-langa-parc-zona-teatrul-de-vara-IDBPdW.html>



Eforie Sud teren 600mp pe colt langa Parc zona teatrul de vara

119 900 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

Serbancea Ionut Adrian

Euro Land

0744 188 877

Teren de vânzare

600m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	600 m ²
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand in Eforie Sud, langa parc, teren intravilan curti constructii in suprafata de 600mp pe colt deschidere dubla 40m la str. Mihai Eminescu, colt cu str. Progresului 15m.

Terenul beneficiaza de toate utilitatile la limita lotului, curent electric, apa, canalizare, gaze.

Terenul se preteaza la constructia unei pensiuni cu spatiu comercial la parter, sau locuinta.

Zona ultracentrala.

Pret 119900euro+2% comision agentie

Mai puțin ^

ID: 9015043

 **Raportează**

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910>

Teren intravilan de vanzare in Eforie Sud - 606 mp, cu casa demolabila

Eforie Sud, Judetul Constanta [Vezi harta](#)

125.000 €

206 27 €/m²

Rata de la 2 874 RON/m² [simulează credit](#)



Sup. teren: 606 mp
Tip: Construcții

Florin Brasoveanu
Real Estate Agent
Topia Top Estate PRO

0720784738
Aplicați acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează eror](#)



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

[Activează Notificările](#)

Descriere teren

Teren intravilan de vanzare in Eforie Sud - 606 mp, cu casa demolabila | Ideal pentru casa de vacanta, locuinta permanenta sau investitie

Locatie : Strada DR. Cantacuzino 86 ,

Deschidere : 14,8

Pret: 143.000 Euro

Descriere :

Va propunem spre vanzare un teren intravilan situat in Eforie Sud, cu o suprafata generoasa de 606 metri patrati. Pe teren se afla o casa demolabila, ceea ce ofera viitorului proprietar libertatea de a construi dupa propriile dorinte.

Aceasta proprietate reprezinta o achizitie excelenta atat pentru construirea unei case de vacanta sau a unei locuinte permanente, cat si ca investitie pe termen lung, in contextul dezvoltarii continue a zonei de litoral.

In plus, actualul proprietar detine un proiect pentru constructia unei pensiuni, care poate fi oferit cu titlu gratuit noului proprietar, in cazul in care acesta doreste sa valorifice potentialul turistic al zonei.

Locatia linistita si apropierea de mare fac din aceasta proprietate o oportunitate rara in Eforie Sud.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati!

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X4K013058

Actualizat în: 17 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

14.8 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție

Construcție demolabilă

La șosea

Acces auto

Teren împrejmuit

Vecinătăți:

Marea Neagră.

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM.html>



Teren Eforie Sud 600mp la 100m de faleza

120 000 € 200 €/m²

Eforie, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 600mp, deschidere 15m la strada asfaltata, toate utilitatile, apa si canalizare pe teren, gaze la strada, situat la doar 100m de faleza ultracentral.

Terenul are efectuat si un proiect P+2 format din 20 camere cu bai, si 3 apartamente (costul proiectului 30.000 euro) care se vinde fara nici un cost o data cu terenul

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin

ID. 596612

Raportează

Alte oferte:

4.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204>

EFORIE SUD

Eforie Sud, Județul Constanța, Vezi Hartă

1491 25 € / m²

50.000 €

Lista de la 1.108 RON/lună [simulează credit](#)



[Raportează anunț](#)

marius
Agent
Dorian Imobiliare

0723034848
0723206874

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Descriere

teren intravilan intre vile la 50 m de soseaua Mangaliei langa Kosovari 335 mp deschidere 10 m , canalizare apa curent si gaze in fata portii

Specificații

ID anunț: X90I03011

Actualizat în: 22.01.2025

Suprafață teren:	335 mp	Front stradal:	10 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan		

COMISION

2%

5.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdq7f26e984d21928e54g7f.html>

Teren de vanzare

140 000 EUR

9 Constanta, Eforie Sud

Vizualizat din 15/05/25 la 10:09 AM



● Telefon validat



Visan Ionut

Vezi toate anunțurile

0762522114

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Descriere

Teren de vanzare Eforie Sud 700M

Utilitati: gaze,apa,curent.

terenul este situat pe strada Nicolae Balcescu nr8

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 224](#)

📄 [Raportează](#)

d- 26 ml

6.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html>

Teren Eforie Sud 100m de mare

70 000 EUR

Constanța, Eforie Sud
Vizi pe
terid

Valabil din 5/26/2025 9.31.20 AM



Telefon validat



Van

Vezi toate anunțurile

0723304800

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier 1

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafața 380m², deschidere pe doua străzi, 20 19m.
Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, apă, canal

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 696

🚩 Raportează

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:







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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA nr. 160 din 30.05.2025

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsurători) situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 privind constituirea unei comisii de lucru în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 32/2020;
- Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021 privind aprobarea procedurii de lucru a comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021;
- Procesul verbal nr. 14938/21.05.2025 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, nr. inventar 292;
- Cererea nr. 10560/08.04.2025 a numitei Ghena Laura;
- Dosarul nr. 151558/212/2018 și Raportul de expertiză tehnică din dosar;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată și actualizată;
- Ordinul nr. 600/2023 al ANCP1,

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsurători) situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, reprezentând lot nr. 834 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, în favoarea numiților Ghena Ion și Ghena Laura.

Art. 2. Se aprobă emitere comanda pentru întocmire raport de evaluare pentru terenul specificat la art. 1, după întocmirea cadastrului imobilului.

Art. 3. Pentru încheierea contractului de constituire a dreptului de suprafață numiții Ghena Ion și Ghena Laura vor prezenta certificat de atestare fiscală și declarație ca sunt proprietarii construcției de pe terenul specificat la art. 1.

Art. 4. Contractul de constituire a dreptului de suprafață asupra terenului va cuprinde o clauză privind încetarea valabilității acestuia înaintea expirării duratei în situația în care instanța



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

judecătorească va obliga părțile la desființarea construcțiilor edificate pe teren și la predarea terenului liber de construcții.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 6. 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 ...17.... 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





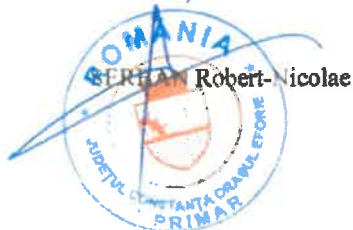
ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. inreg. 29657/21.10.2025

CATRE,
SC GECO M.E.C. 2003 SRL

Avand in vedere Comanda nr. 29657/18.10.2025 va solicitam ca raportul de evaluare pentru imobilul ce face obiectul H.C.L. nr. 160/2025 sa se intocmeasca in baza Raportului de expertiza tehnica intocmit in dosarul nr. 15115/212/2018 - Tribunalul Constanta.

PRIMAR,



Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,

MANEA Daniel

Red.I.S.M./Ck.

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



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

UAT EFORIE
REGISTRUL
NR. 164
DATA 22.05.2025
PH

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
 - Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 privind constituirea unei comisii de lucru în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 32/2020;
 - Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021 privind aprobarea procedurii de lucru a comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021;
 - Procesul verbal nr. 14938/21.05.2025 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
 - H.C.L. nr. 38/27.02.2020, nr. inventar 292;
 - Cererea nr. 10560/08.04.2025 a numitei Ghena Laura;
 - Dosarul nr. 151558/212/2018 și Raportul de expertiză tehnică din dosar;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare RA, Ordinul nr. 600/2023 al ANCP.
- În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, reprezentând lot nr. 834 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, în favoarea numitorilor Ghena Ion și Ghena Laura.

Art. 2. Se aproba emitere comanda pentru întocmire raport de evaluare pentru terenul specificat la art. 1, după întocmirea cadastrului imobilului.

Art. 3. Pentru încheierea contractului de constituire a dreptului de suprafață numiții Ghena Ion și Ghena Laura vor prezenta certificat de atestare fiscală și declarație ca sunt proprietarii construcției de pe terenul specificat la art. 1.

Art. 4. Contractul de constituire a dreptului de suprafață asupra terenului va cuprinde o clauză privind încetarea valabilității acestuia înainte expirării duratei în situația în care instanța judecătorească va obliga părțile la desființarea construcțiilor edificate pe teren și la predarea terenului liber de construcții.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Orașului.

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orașului Eforie.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

Red L.S.M./2ex
mai 2025

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotărâre privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 privind constituirea unei comisii de lucru în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 32 /2020;
- Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021 privind aprobarea procedurii de lucru a comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021;
- Procesul verbal nr. 14938/21.05.2025 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, nr. inventar 292;
- Cererea nr. 10560/08.04.2025 a numitei Ghena Laura;
- Dosarul nr. 151558/212/2018 și Raportul de expertiză tehnică din dosar;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare RA, Ordinul nr. 600/2023 al ANCP.

Astfel, având în vedere cele de mai sus, supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.S.M./3m,
mai 2025

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

RAPORT

Referitor proiect de hotărâre privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Articolul 1

(1) Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.

Articolul 108

Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Articolul 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Articolul 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Articolul 693

Noțiune

(5) Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra cărui suprafață dobândește un drept de folosință.

(6) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de curte funciară rămân aplicabile.

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare:

Articolul 463

(2) Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra terenului, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public.

(3) Impozitul prevăzut la alin. (1), denumit în continuare impozit pe teren, precum și taxa pe teren prevăzută la alin. (2) se datorează către bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului în care este amplasat terenul. În cazul municipiului București, impozitul și taxa pe teren se datorează către bugetul local al sectorului în care este amplasat terenul.

(4) În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren se stabilește proporțional cu numărul de luni pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință. Pentru fracțiunile mai mici de o lună, taxa se calculează proporțional cu numărul de zile din luna respectivă.

- H.C.L. nr.32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;

- Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 privind constituirea unei comisii de lucru în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 32 /2020;

- Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021 privind aprobarea procedurii de lucru a comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021;

- Procesul verbal nr. 14938/21.05.2025 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021; concluzia comisiei:

Imobilul face obiectul Dosarului nr. 15115/212/2018-actiune promovată de UAT Eforie, CLE Eforie și Primar având ca obiect : dispunerea rezilierii CC nr. 38/28.07.1997, obligarea paratilor Ghena Ion și Ghena Laura la plata concesiunii pentru perioada 2007-2018, obligarea paratilor sa lase în deplina proprietate și posesie terenul, obligarea paratei Ghena Laura la desființarea construcțiilor edificate pe teren și la predarea terenului liber de construcții.

Conform Sentinței civile nr. 283/14.01.2021 se respinge cererea de chemare în judecată.

Litigiul se afla în stadiul procesual apel – Tribunalul Constanța , cu termen la data de 18.09.2025.

Se propune întocmire PH pentru aplicare HCL nr. 32/2020 pentru terenul în suprafața de 200 mp (din acte)/202 (din măsuratori) aparținând domeniului privat al orașului, situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial , parcelare Movila Techirghiol, în favoarea numiților Ghena Ion și Ghena Laura; dovada proprietății asupra construcțiilor se va face cu certificat de atestare fiscală și declarație notarială ca numiții Ghena Ion și Ghena Laura sunt proprietarii construcțiilor. Se va verifica și destinația construcțiilor.

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Obiectivul este încasarea contravalorii folosinței terenului aparținând domeniului privat al orașului având în vedere faptul că reclamantii, după promovarea acțiunii în instanță, au achitat contravaloarea concesiunii din 2015 până în anul 2022; în hotărârea de aprobare a oportunității constituirii dreptului de suprafață va fi stipulată o clauză contractuală referitor la încetarea valabilității contractului de constituire a dreptului de suprafață în situația în care instanța judecătorească va obliga paratii la desființarea construcțiilor edificate pe teren și la predarea terenului liber de construcții.

- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie, nr. inventar 292 – teren în suprafață de 200 mp situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, reprezentând lot 834 parțial, parcelare Movila Techirghiol;

- Cererea nr. 10560/08.04.2025 a numitei Ghena Laura prin care solicită clarificarea pe cale amiabilă a situației juridice a terenului și intrarea în legalitate a construcției de pe acesta;

- Dosarul nr. 151558/212/2018 și Raportul de expertiză tehnică din dosar din care reiese că suprafața măsurată a terenului este de 201,62 mp;

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare RA, Ordinul nr. 600/2023 al ANCPPI.

Se propune:

- aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 200 mp (din acte)/202 mp (din măsuratori) situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, reprezentând lot nr. 834 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, în favoarea numiților Ghena Ion și Ghena Laura;

- aprobarea emiterii comenzii pentru întocmire raport de evaluare pentru teren după întocmirea cadastrului imobilului;

- pentru încheierea contractului de constituire a dreptului de suprafață numiții Ghena Ion și Ghena Laura vor prezenta certificat de atestare fiscală și declarație notarială ca sunt proprietari construcțiilor de pe teren;

- Contractul de constituire a dreptului de suprafață asupra terenului va cuprinde o clauză privind încetarea valabilității acestuia înainte expirării duratei în situația în care instanța judecătorească va obliga paratii la desființarea construcțiilor edificate pe teren și la predarea terenului liber de construcții.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

SERVICIUL A.D.P.P.
ȘEF SERVICIU,

MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex
mai 2024

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 14938/21.05.2025

PROCES VERBAL.

Încheiat astăzi 21.05.2025

în cadrul sesiunii comisiei constituită în baza Dispoziției Primarului nr.10/11.01.2021
completată prin Dispoziția Primarului nr.79/26.02.2021

Comisia a fost convocată prin adresa nr. 8021, la această sesiune fiind prezenți următorii:

Daniel Măneș – Șef Serviciu A.D.P.P.
Claudiu Negrea – inspector superior în cadrul SADPP
Simona-Maria Iacob – inspector superior în cadrul SADPP
Melec Emirseit – inspector principal în cadrul SVIT
Mihaila Grajdă – inspector superior în cadrul SVIT
Ioana-Maria Patrascu – consilier juridic în cadrul CJCA

Comisia analizează imobilele nominalizate în convocator conform procedurii de lucru aprobate prin
Dispoziția Primarului nr.79/26.02.2021 astfel:

Adresa imobil:

1. Dacă există sau a existat contract de concesiune;
2.
 - a. Titularul dreptului de concesiune
 - b. Dacă cedarea folosinței s-a făcut cu titlu oneros sau gratuit
 - c. Dacă a fost încasată cedarea folosinței cu titlu oneros
 - d. Dacă mai este valabil contractul
 - e. Cauza care a determinat încetarea contractului
3. Numele celui care ocupă terenul
4. Dacă cel care ocupă terenul s-a înregistrat pe rolul fiscal și cu ce suprafață
5. Dacă s-a achitat taxa pe teren echivalentă cu impozitul (art. 463 alin 2 din Codul fiscal)
6.
 - a. Dacă există construcție pe teren
 - b. Titularul dreptului de proprietate pe construcție
 - c. Dacă este înființată construcția
 - d. Titlul în baza căruia cel care folosește terenul se pretinde proprietarul construcției
7.
 - a. Dacă construcția este înregistrată la DE
 - b. Dacă s-a achitat impozit

Concluzia comisiei:

Eforie Nord, Aleea Freciei, nr. 6, lot 17, cartier VII, parcare Proiect 11/1992 – terasă în suprafața de
306 mp, pe care există construcție P+1E cu destinația de locuință executată în proporție de 50%:

1. Da - Contract de folosință nr. 108/05.08.1999
2. a. Boarta Nicolae-Costel și Boarta Florentina
b. cu titlu oneros
c. da
d. A expirat termenul de finalizare a construcției conform HCL nr. 147/2020
e. -
3. Boarta Nicolae-Costel și Boarta Florentina
4. Da, 306 mp în folosință
5. Da, pe suprafața înscrisă și taxa de folosință
6.
 - a. Există construcție P+1E cu destinația de locuință executată la stadiul de 50% conform
Nota de constatare nr. 1150/20.01.2025 emisă de SUDC
 - b. Boarta Nicolae-Costel și Boarta Florentina
 - c. Da, la stadiul de fundație-IE 106107-C1

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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

- d. Contract de vânzare-cumpărare nr. 514/12.10.2020-BIN Manea-Vechiu Diana
- 7.
- a. Da, la stadiul de fundație
- b. Da

Concluzia comisiei: se propune întocmire PH pentru aplicare HCL nr. 32/2020 pentru terenul aparținând domeniului privat al orașului în suprafața de 340mp (din acte)/306 mp (din măsuratori) situat în Eforie Nord, Al. Freziei, nr. 6, reprezentând lot 17, Careu VII din parcelarea Proiect 11/1992, identificat cu IE 106107, în favoarea proprietarilor construcției. Dovada proprietății asupra construcției se va face cu certificat de atestare fiscală și declarație notarială ca numiții Boarta Nicolae-Costel și Boarta Florentina sunt proprietarii construcției. Contractul de folosință își va înceta valabilitate la data încheierii contractului de constituire a dreptului de suprafață.

Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial, parcelare Movila Techirghiol – teren în suprafața de 200 mp pe care există construcție P+2E cu destinația de locuință:

1. Da - Contract de concesiune nr. 38/28.07.1997
2.
 - a. SC Accu GNL SRL - asociat unic Ghena Laura
 - b. cu titlu oneros
 - c. da
 - d. nu
 - e. Ajungere la termen, societate dizolvată
3. Ghena Ion și Ghena Laura
4. Da, 201,62 mp în folosință
5. Da, pe suprafața înscrisă
6.
 - a. Există construcție P+2E declarată cu destinația de locuință
 - b. Ghena Ion și Ghena Laura
 - c. NU
 - d. A.C. nr. 93/23.07.1998
7.
 - a. Da, Sc= 165,5mp, Sd=331mp, anexa 23,2mp
 - b. Da

Concluzia comisiei:

Imobilul face obiectul Dosarului nr. 15115/212/2018-actiune promovată de UAT Eforie, CLE Eforie și Primar având ca obiect: dispunerea rezilierii CC nr. 38/28.07.1997, obligarea paratilor Ghena Ion și Ghena Laura la plata concesiunii pentru perioada 2007-2018, obligarea paratilor să lase în deplină proprietate și posesie terenul, obligarea paratei Ghena Laura la desființarea construcțiilor edificate pe teren și la predarea terenului liber de construcții

Conform Sentinței civile nr. 283/14.01.2021 se respinge cererea de chemare în judecată.

Litigiul se află în stadiul procesual apel – Tribunalul Constanța, cu termen la data de 18.09.2023.

Se propune întocmire PH pentru aplicare HCL nr. 32/2020 pentru terenul în suprafața de 200 mp (din acte)/202 (din măsuratori) aparținând domeniului privat al orașului, situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, lot 834 parțial, parcelare Movila Techirghiol, în favoarea numiților Ghena Ion și Ghena Laura; dovada proprietății asupra construcțiilor se va face cu certificat de atestare fiscală și declarație notarială ca numiții Ghena Ion și Ghena Laura sunt proprietarii construcțiilor. Se va verifica și destinația construcțiilor.

Obiectivul este încasarea contravalorii folosinței terenului aparținând domeniului privat al orașului având în vedere faptul că reclamantii, după promovarea acțiunii în instanță, au achitat contravaloarea concesiunii din 2015 până în anul 2022; în hotărârea de aprobare a oportunității constituirii dreptului de suprafață va fi stipulată o clauză contractuală referitor la încetarea valabilității contractului de constituire a dreptului de suprafață în situația în care instanța judecătorească va obliga paratii la desființarea construcțiilor edificate pe teren și la predarea terenului liber de construcții.

D-na. Patrascuta Ioana-Maria se abține.

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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1A – teren la suprafața de 54 mp, ocupat de construcție - spațiu comercial:

1. Da – Contract de concesiune nr. 142/05.05.1999, Contract de concesiune nr. 66/11.06.2001 cu Act Adicional nr. 1 din 2016
2.
 - a. Grecu Alexandru-Octavian
 - b. Cu titlu oneros
 - c. Da
 - d. Nu
 - e. Durata concesiunii a expirat în 12.05.2024
3. Grecu Alexandru-Octavian
4. Da, 54 mp
5. Da și redevență
6.
 - a. Există construcție - spațiu comercial
 - b. Grecu Alexandru-Octavian
 - c. Da, IE 106225-CJ
 - d. AC nr. 103/02.06.1999 și PV nr 6091/23.05.2000
AC nr. 121/04.04.2002 și PV nr 5518/27.04.2006

7

- a. Da
- b. Da

Concluzia comisiei:

Conform extras CF nr. 106225 Eforie pe teren este notată sarcina: începerea urmăririi silite a imobilului în dosar de executare silite nr. 101/2023 BEJ Stoica C A în baza Hotărârii nr. 4443/2023 a Judecătoriei Constanța și a Somatiei nr. 101/2023 a BEJ Stoica C A.

Se propune întocmire PH pentru aplicare HCL nr. 32/2020 pentru terenul în suprafața de 54 mp, aparținând domeniului privat al orașului, identificat cu IE 106225, în favoarea proprietarului construcției

COMISIA

Președinte: Daniel Manca – Șef Serviciu A.D.P.P.

Membrii:

Claudia Negrea – inspector superior în cadrul SADPP

Simona-Maria Iacob – inspector superior în cadrul SADPP

Mihaela Grajdán – inspector superior în cadrul SVIT

Ioana-Maria Patrascuta – consilier juridic în cadrul CJ A

EMIRSEIT NELEC

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



la. Manu
Către PRIMĂRIA ORĂȘULUI EFORIE
CONSILIUL LOCAL EFORIE
ÎN ATENȚIA DOMNULUI PRIMAR



Dra Iacobs
[Signature]

Subsemnatul, **GHENA LAURA**, având CNP 272071413/019 și **GHENA ION**, având CNP 1690307132805, amândoi domiciliu în Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino nr. 2, jud. Constanța, prin prezenta, revocăm și solicităm:

1. Clarificarea situației juridice a terenului situat în orașul Eforie Sud, str. Cantacuzino, în suprafața de 200 mp, care a fost delimitat în baza Contractului de concesiune nr. 38/28/07/1997 înregistrat în registrul special sub nr. 4882/05/010/1997 și pe care este amplasată construcția edificată.
2. Intrarea în legalitate cu privire la construcția edificată pe teren

MOTIVEL CERERII

- În data de 28/07/1997, a fost încheiat Contractul de concesiune nr. 38, care a fost înregistrat și sub nr. 4882/05/010/1997, între SC ANCU GNL SRL, având calitatea de concesionar și Consiliul Local Eforie, având calitatea de concedent
- obiectul contractului l-a reprezentat "Art 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a imobilului situat în orașul Eforie Sud, str. Cantacuzino, în suprafața de 200 mp, așa cum rezultă din planul de situație anexat. Art 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces - verbal de predare - primire în vederea realizării obiectivului de investiție în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 238/1997, emis de Consiliul Local Eforie și a Hotărârii Consiliului Local nr. 83 din 30/05/1997
- Potrivit art. 9 a din contract "Încheierea concesiunii prin retragere: 9.a.1 Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatându-se de organele de control autorizate. 9.a.2 Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor. 9.a.3 Concedentul poate rezilia contractul numai după notificarea motivelor sale. Concesionarul nu prezintă cauzele care au determinat-o. Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile în acest interval
- SC ANCU GNL SRL a fost înființată în anul 1996 având cod de înregistrare la ORC Constanța 113875/1196, subsemnatul fiind unic asociat și administrator, astfel cum rezultă din Statutul societății
- Prin încheierea nr. 12378/27/03/2002, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța a dispus dizolvarea societății
- Această încheiere a rămas definitivă în sistemul sâmb de date
- Prin hotărârea din oficiu nr. 11095/27/03/2002, emisă prin încheierea judecătorească delegat de Tribunalul Constanța de pe lângă Oficiul Registrului Comerțului nr. 12378/27/03/2002, s-a dispus radierea societății conform art. 5 alin. 3 și art. 2 din Legea nr. 314/2001 (capitul social nemăsurat), data radierii societății din registrul comerțului fiind 27/03/2002
- Cu alte cuvinte societatea a fost dizolvată ca urmare a nemăsurării capitalului social și radiată. Însă în încă a fi urmată de lichidare
- Prin Plângerea înregistrată sub nr. 2635/118/2018 la Tribunalul Constanța am încercat clarificarea situației juridice a patrimoniului societății, inclusiv situația Contractului

... ca societate perfectă cu dvs., însă pârâșoara a fost respinsă, dar fiind faptul că societatea nu mai există ca urmare a falimentului.

• Ani formulat cerere prin care am solicitat perfectarea unui act adițional la contract, să se privească succesorul în drepturi, care nu a fost soluționată

• A existat și dosarul nr. 32095/212/2018 al Judecătoriei Constanța soluționat în sensul răspunderii, dar prin care instanța a arătat că părțile trebuie să reglementeze legal timpul contractului.

Ulterior acestui moment, prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Constanța sub nr. 15115/212/2018, reclamații UAT – ORAȘUL EFORIE, CONSILIUL LOCAL EFORIE și PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE au solicitat:

1. să se dispună rezilierea Contractului de concesiune nr. 38/28.07.1997 înregistrat în registrul special sub nr. 4889/MSOR/1997;
 2. să fie obligată Ghena Laura, în principal, la plata contravaloarei concesiunii pentru perioada 2007 – 2018, respectiv sumă de 3.459,12 USD – 13.821,95 RON, respectiv și a penalităților de întârziere calculate conform codului de procedură fiscală – pentru perioada 2007-01/07/2010 la un procent de 0,1% / zi de întârziere, 01/07/2010 – 1 august 2016, de 2% lunar și după 01/07/2016 – 1% lunar, respectiv sumă de 11.644,13 RON, în subordonare, în situația în care se aproba că Ghena Laura nu este succesorul de drept a societății radiate, solicită obligarea în soluția a subsemnatilor la plata sumei de 3.459,12 USD – 13.821,95 RON și 11.644,13 lei, cu titlu de contravaloare laș de folosință a terenului ocupat fără drept;
 3. să fim obligată la lășare, în deplină proprietate și posesie, a terenului situat în Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino nr. 2;
 4. să fie obligată Ghena Laura la desființarea construcțiilor edificate pe teren situat în Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino nr. 2, Jud. Constanța și la predarea terenului către UAT Eforie, liber de construcții și, în eventualitatea în care acesta nu execută această obligație de bună voie, să li se permită reclamațiilor, pe chefulul subsemnatilor.
- Prin Sentință civilă nr. nr. 283 pronunțată la data de 14/01/2021 de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 15115/212/2018, instanța a dispus următoarele: "Admite excepția lipsei calității procesuale active a reclamațiilor Primarului Orașului Eforie invocată de pârâși prin întârziere. Respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Primarului Orașului Eforie cu sediul în Eforie Sud str. Progresului nr. 1 județul Constanța în contradicție cu pârâșii Ghena Laura (CNP 2720714134019) cu domiciliul în Eforie Sud str. Dr. Cantacuzino nr. 2 județul Constanța și domiciliul procesual ales în Constanța str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 69 județul Constanța la avocat Mihaela Bejan, Ghena Ion (CNP 1690307132803) cu domiciliul în Eforie Sud str. Dr. Cantacuzino nr. 2 județul Constanța și domiciliul procesual ales în Constanța str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 69 județul Constanța la avocat Mihaela Bejan nr. 15115/212/2018 Pagina 9 din 9 Bejan și Efo Romservice S.R.L. (J13/3816/29/11/2017, CUI 38553105) cu sediul în Eforie Sud str. Dr. Cantacuzino nr. 2 județul Constanța și sediul procesual ales în Constanța str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 69 județul Constanța la avocat Mihaela Bejan, ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă. Respinge excepția lipsei calității procesuale active a reclamațiilor Orașul Eforie invocată de pârâși prin întârziere, ca neîntemeiată. Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâșilor invocată prin întârziere, ca neîntemeiată. Respinge capătul de cerere având ca obiect rezilierea contractului de concesiune nr. 38 din data de 28.07.1997 formulat de reclamantul Orașul Eforie și Consiliul Local al Orașului Eforie în contradicție cu pârâșii Ghena Laura, ca neîntemeiat. Respinge capătul de cerere, având ca obiect repunerea pârâșilor în situația anterioară formulat de reclamantul Orașul Eforie și Consiliul Local al Orașului, ca neîntemeiat. Admite excepția prescripției dreptului material în acțiune invocată de pârâși prin întârziere. Respinge capătul de cerere, având ca obiect obligarea pârâșii Ghena Laura la plata redevenței și penalităților de întârziere aferente perioadelor 2007 – 11.06.2015, formulat de reclamantul Orașul Eforie și Consiliul Local al Orașului, ca prescript. Respinge capătul de cerere, având ca obiect obligarea pârâșii Ghena Laura la plata redevenței și penalităților de întârziere aferente perioadelor 12.06.2015 – 2018, formulat de reclamantul Orașul Eforie și Consiliul Local al Orașului, ca rămas fără obiect. Respinge capătul de cerere, având ca obiect desființarea construcțiilor pe chefulul pârâșii, formulat de reclamantul Orașul Eforie și Consiliul Local al Orașului în contradicție cu pârâșii Ghena Laura, ca neîntemeiat. Obliga reclamantul Orașul Eforie să plătească pârâșii suma de 3.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, constând în onorariul de avocat parțial. Respinge în rest cererea privind cheltuielile de judecată constând în onorariul de avocat, ca neîntemeiat."

Împotriva acestei sentințe au formulat apel UAT – ORAȘUL EFORIE, CONSILIUL LOCAL EFORIE, prin care au solicitat schimbarea în parte a sentinței apelate.

Apelul se află în curs de soluționare.

nu s-a exprimat punctul de vedere cu privire la cumpărare / concesionarea terenului, deși au fost formulate mai multe cereri în acest sens și am fost și în audiență

Cu privire la construcția edificată, întrucât nu există proces - verbal de recepție a lucrărilor, se impune stabilirea clară a edificării construcției, în acord cu legea

Vom arăta că ne-am îndeplinit obligațiile fiscale și că nu înregistram datorii către autoritatea locală

Respectuos solicităm clarificarea situației juridice a terenului care este proprietatea unității administrativ teritoriale - perfectare vânzare - cumpărare sau nici contract de concesiune - și a construcției edificată pe teren, în vederea efectuării înmănușării și impunerii fiscale corecte

Este în interesul tuturor rezolvarea pe cale amiabilă a acestei situații

În măsura în care aveți nevoie de explicații / înscrisuri suplimentare - vă rugăm să ne comunicați

CHENA LAURA, CHENA ION

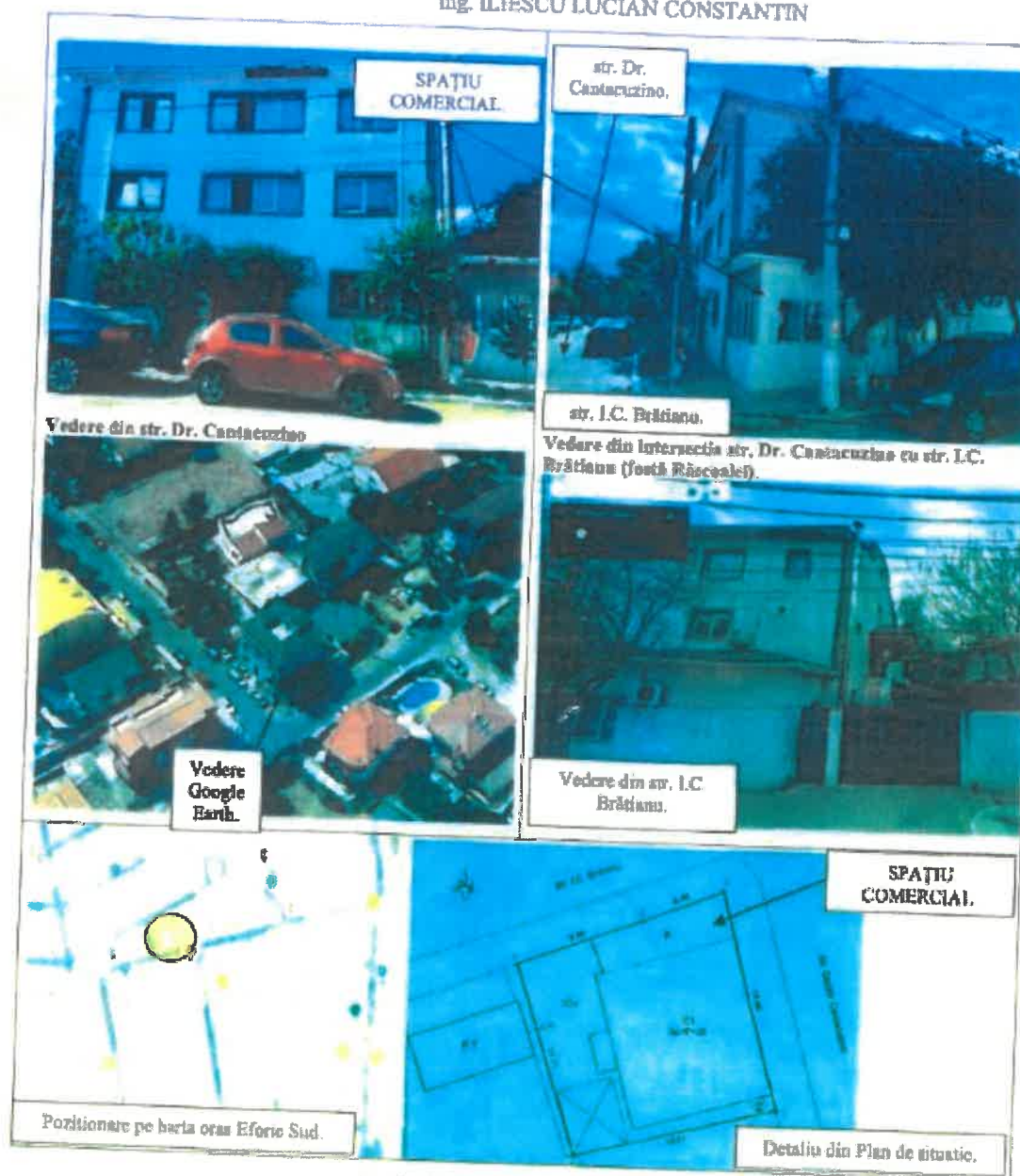
1

TRIBUNALUL CONSTANȚA - Secția I civilă
Dosar civil nr. 15115/212/2018
Termen: 16.11.2023 - Apel civil 4 - ora 09

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

EXPERT TEHNIC:

ing. ILIÈSCU LUCIAN CONSTANTIN



Pag. 0 - din 8 + Coperta - 4 exemplare.

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ
DOSAR nr. 15115/212/2018 - TRIBUNALUL CONSTANȚA
- Secția I civilă -

Apelant reclamanți: - **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ORAȘUL EFORIE**,
cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, județul Constanța;
- **CONSILIUL LOCAL EFORIE**, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, județul
Constanța;
- **PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE**, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, județul
Constanța;

Intimat părți: - **GHENA LAURA și GHENA ION**, cu domiciliul procesual ales la Cabinet de avocat
Mihaela Bejan situat în Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 69, jud. Constanța;
- **EFO ROMSERVICE SRL**, cu domiciliul procesual ales la Cabinet de avocat Mihaela Bejan
situat în Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 69, jud. Constanța;

Obiect: - reziliere contract.

Expert tehnic desemnat prin încheierea de ședință publică din data de 20.01.2022 a
TRIBUNALULUI CONSTANȚA, la dosar nr. 15115/212/2018 este subsemnatul ing. ILIESCU Lucian
Constantin.

În vederea efectuării expertizei tehnice, s-a procedat la convocarea părților prin scrisori
recomandate cu confirmare de primire, pentru ziua de marți, în data de 21.09.2022, ora 12 ~~00~~, la adresa:
În fața Primăriei Eforie, str. Progresului, nr. 1, județul Constanța, în scopul deplasării la adresa la care
este amplasat imobilul care face obiectul dosarului în cauză.

- În urma convocării părților, la fața locului au fost prezenți atât reprezentanții apelant reclamanților
cât și un reprezentant al intimat părților, respectiv d-nul GHENA ION.

În prezența părților s-a vizitat **imobilul care face obiectul prezentului dosar**. S-au preluat prin
fotografiere planuri și înscrisuri puse la dispoziție de părți și s-au făcut fotografii.

1. - OBIECTIVELE EXPERTIZEI TEHNICE stabilite prin Încheierea de Ședință publică de la
20.01.2022 sunt:

1. - **Identificarea construcțiilor edificate pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.
38/28.07.1997;**
2. - **Să se stabilească dacă aceste construcții se încadrează în limitele stabilite prin certificatul de
urbanism și prin autorizația de construire ce au fost emise.**

S-au studiat actele depuse la dosar printre care amintim:

- Acțiunea reclamanților și pieșele depuse la dosarul cauzei;
- Încheierile de ședință;

Pag. 1 - din 8 + Coperta - 4 exemplare.

- Planurile, înscrisurile și fotografiile aflate la dosarul cauzei;
- Planurile, înscrisurile și fotografiile puse la dispoziție de către părți;

Pentru efectuarea expertizei tehnice s-au avut în vedere:

- Constatările de la fața locului și înscrisurile mai sus amintite;

2. - SITUAȚIA CONSTATATĂ LA FAȚA LOCULUI

Imobilul care face obiectul prezentului dosar este situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 2, jud. Constanța.

Prin contractul de concesiune nr. 38/28.07.1997, întinat părții concesiionază de la S.C. ANCU G.N.C. S.R.L. "imobilul situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2 (lot 834 conform Fișa bunului imobil), jud. Constanța, compus din teren intravilan categoria de folosință CC - curți construcții, în suprafață de 201,62 mp (conform Fișa bunului imobil) și construcția P+1 edificată pe acest teren cu suprafața construită la sol de 131,76 mp, cu vecinii: N - str. I.C. Brătianu (fostă Răscălești); la S - proprietate privată; la E - str. Dr. Cantacuzino și la V - proprietate privată.

Fișa bunului imobil.

FIȘA BUNULUI IMOBIL

de STR. Dr. Cantacuzino NR. 2 Eforie Sud

1. DATE GENERALE LA FIȘA

nr. ordine	Conținutul în teren	Ext. suprafață teren	Suprafața de construcție	Clasă de construcție	Stare de conservare	Observații
1						
2	CC	201,62	131,76	P+1	Bună	

2. DATE PRIVIND BUNUL CONSTRUIT

nr. ordine	Descriere	Suprafața construită la sol	Costul construcției	Valoarea
1				
2				

3. DATE PRIVIND PROPRIETATEA

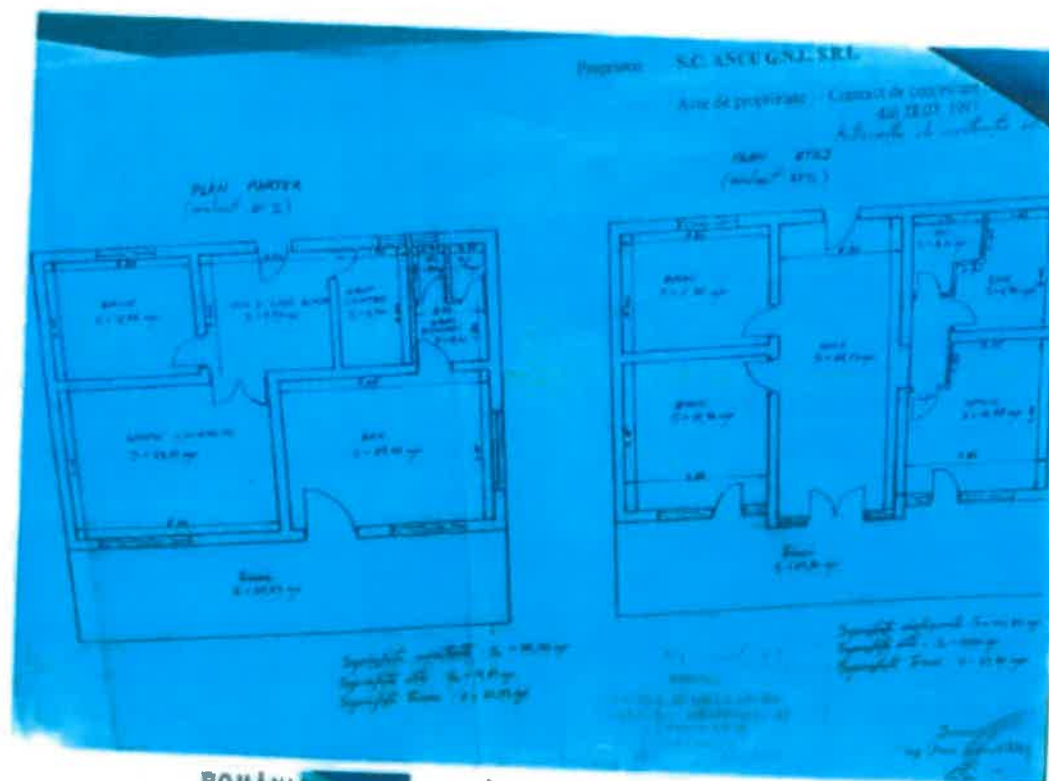
nr. ordine	Descriere	Suprafața construită la sol	Costul construcției	Valoarea
1				
2				

4. DATE PRIVIND ÎNCADRAREA ÎN TEREN

nr. ordine	Descriere	Suprafața construită la sol	Costul construcției	Valoarea
1				
2				

Din planul anexat la contractul de concesiune rezultă că imobilul preluat era compus din parter cu suprafața construită de 98,82 mp, suprafața utilă de 79,89 mp și terasa cu suprafața de 32,64 mp realizat în proporție de 85% și etaj cu suprafața construită de 101,90 mp, suprafața utilă de 77,80 mp și terasă cu suprafața de 29,56 mp realizat în proporție de 33%.

Pag. 2 - din 8 - Coperta - 4 exemplare.



În baza Autorizației de construire nr. 93/23.07.1998 (nu am avut la dispoziție proiectul vizat spre neschimbare), se autorizează edificarea de către intimat pârâți a unui imobil cu regim de înălțime S+P+1E, și spațiul comercial.

Notă 1: - În aceste planuri nu este poziționată scara de acces la etaj. Probabil nu era executată.

AUTORIZEAZĂ:
EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE **CONSTRUIRE IMOBIL - COMERCIAL S+P+1E**

Pag. 3 - din 8 + Coperta - 4 exemplare.

Prin Certificatul de urbanism nr. 299/27.06.2000 pentru continuarea lucrărilor de construire a unui spațiu comercial se arată condițiile prin care se poate obține o nouă Autorizație de construire.

- Lucrări conexe de interes public necesare funcționării corecte.

ALTE CONDIȚIONĂRI *Spațiul comercial va fi pus în funcțiune imediat.*

Prezentul CERTIFICAT DE URBANISM poate fi prezentat conform cererii, pentru *obținerea Autorizației de construire* de construire la *realizarea construcției comerciale* în *scopul* *de a* *construi* *un* *spațiu* *comercial* *cu* *înălțime* *de* *maxim* *2* *etaje* *pe* *teren* *de* *utilitate* *publică* *de* *dimensiune* *de* *16,90* *mp.* *care* *nu* *ține* *loc* *de* *autorizație* *de* *construire* *și* *are* *valabilitate* *de* *1* *an* *de* *la* *data* *emiterii*

PRIMAR, SECRETAR,

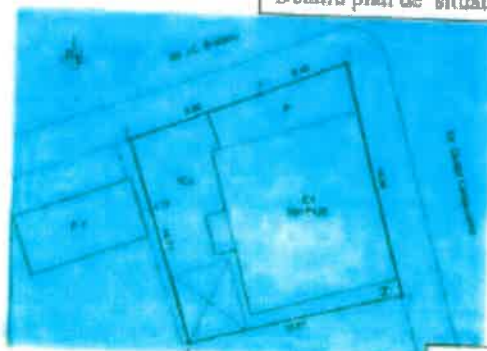
TEHNICIAN URBANISM
EXAMENAREA
TERITORIALĂ

Notă 2: - Nu am avut planurile vizate spre neschimbare pentru noua Autorizație de construire și nici Autorizație de construire.

Planurile puse la dispoziție arată situația actuală a construcției cu regim de înălțime S+P+2E și a spațiului comercial cu regim de înălțime parter.

- Subsolul este format din două încăperi cu suprafața utilă de 16,90 mp.

Detaliu plan de situație

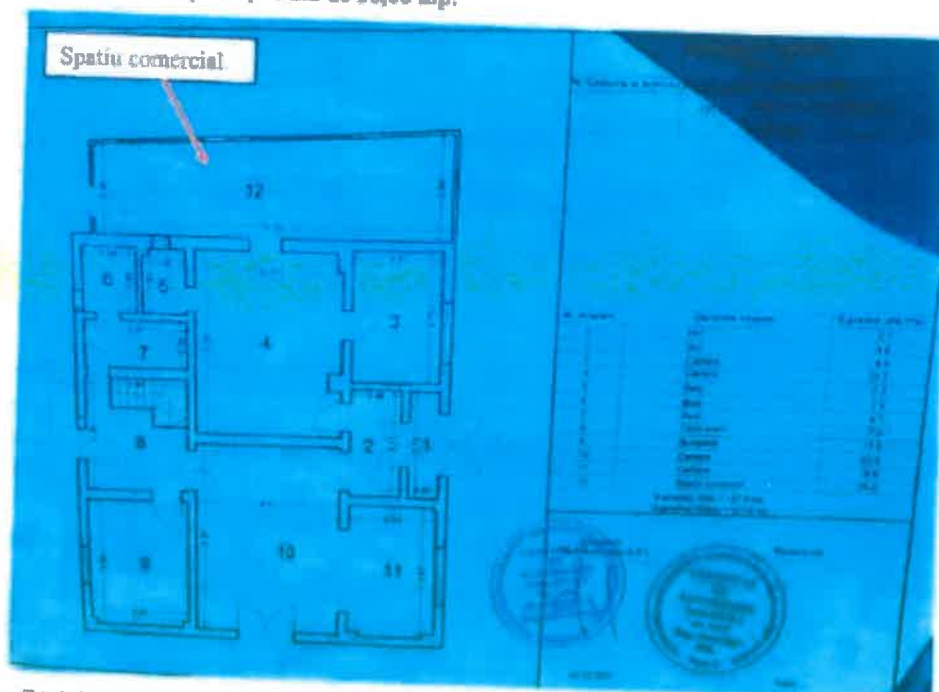


Detaliu plan subsol



Pag. 4 - din 8 + Coperta - 4 exemplare.

- Parterul este format din douăsprezece încăperi cu suprafața utilă de 127,40 mp din care spațiu comercial cu suprafața utilă de 26,60 mp.



- Etajul I este format din zece încăperi cu suprafața utilă de 101,60 mp și balcon 6,30 mp.

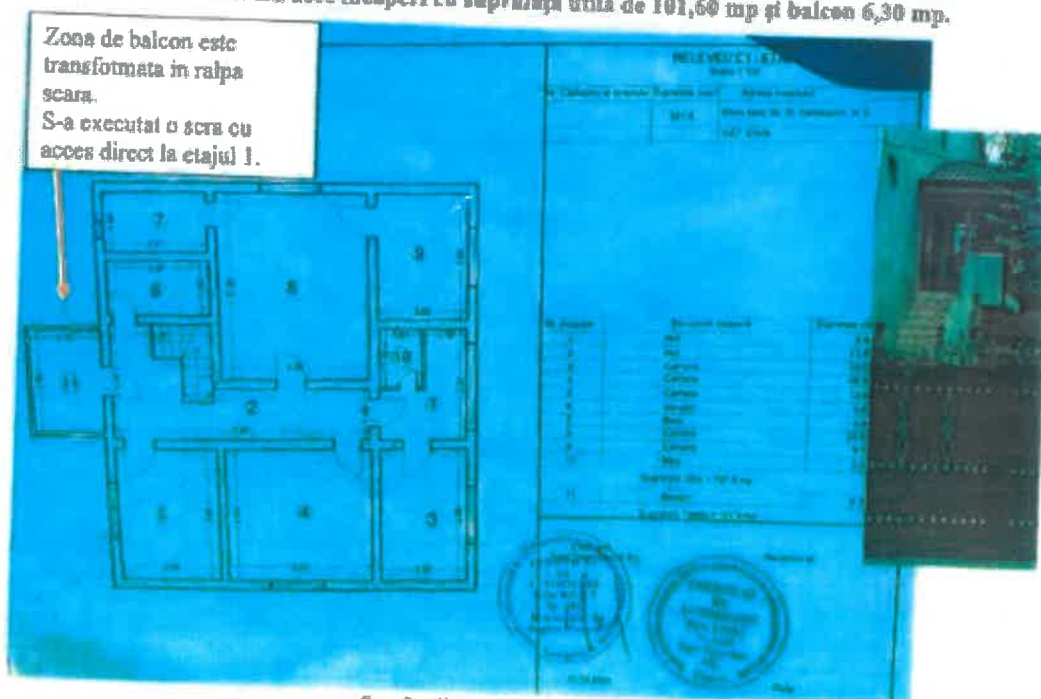
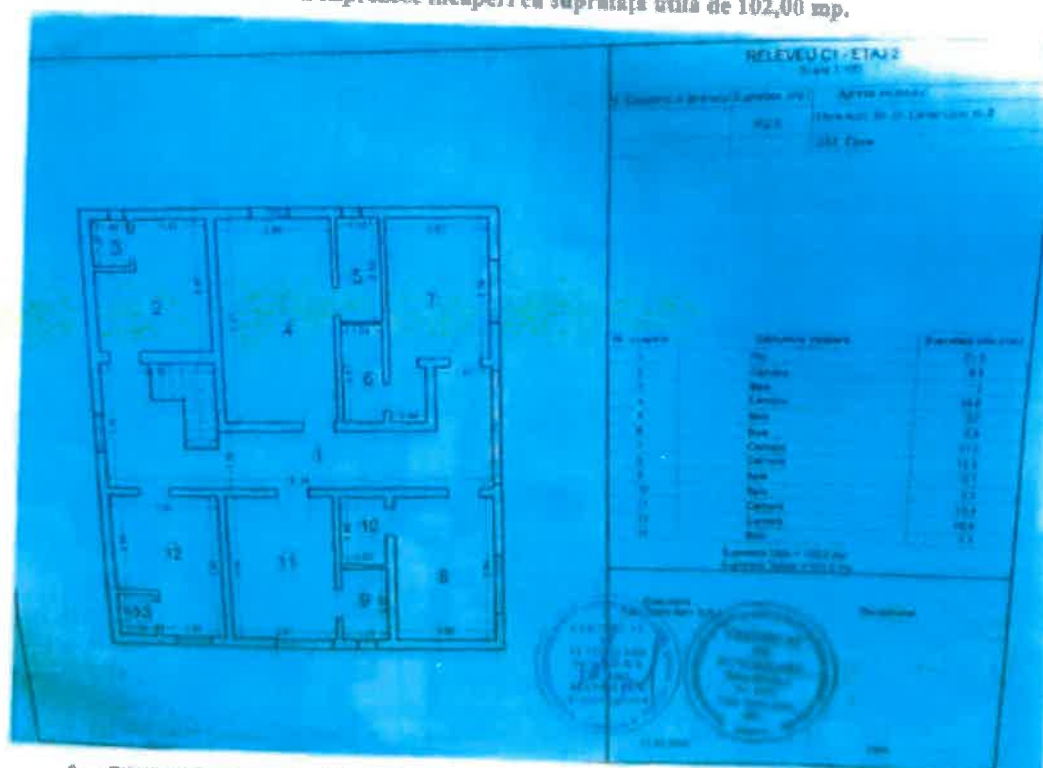


Fig. 5 - din 8 - Coperta - 4 exemplare.

- Etajul 2 este format din treisprezece încăperi cu suprafața utilă de 102,00 mp.



3.- REZOLVAREA EXPERTIZEI

Obiectivul 1. - Identificarea construcțiilor edificate pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 38/28.07.1997;

Răspuns la obiectivul 1.

Identificarea s-a făcut în baza Planului de situație întocmit în data de 16.07.2026 și în planșilor Relevu (parter, etaj 1 și etaj 2) întocmite în data de 12.03.2020 de topo. Manolich Bogdan Leonard.

Așa după cum am prezentat și în capitolul precedent, pe terenul situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2 (lot 834 conform Fișa bunului imobil de la contractul de concesiune nr. 38/28.07.1997), colț cu str. I.C. Brătianu (fostă Râșcoalei), jud. Constanța, sunt amplasate două construcții: o construcție cu regim de înălțime Sp+P+2E și o construcție - spațiu comercial, cu regim de înălțime parter.

Notă 3: - În Planul de situație și în planul Relevu parter întocmite de topo. Manolich Bogdan Leonard în data de 12.03.2020, cele două construcții (cea cu regim de înălțime Sp+P+2E și spațiu comercial cu regim de înălțime parter) apar ca o singură clădire notată cu C1, având o suprafață construită de 164 mp, și o suprafață construită desfășurată de 452 mp. Suprafața terenului măsurat este de 250 mp.

Pag. 6 - din 8 + Coperta - 4 exemplare.

La etajul 1 zona de balcon este transformată în raița scara. S-a executat o sara între parter și etajul 1, asigurându-se acces direct la etajul 1. Zona a fost acoperită cu o șarpantă cu învelitoare de tablă tip țigă care reazemă pe o structură din lemn.

Obiectivul 2. - *Să se stabilească dacă aceste construcții se încadrează în limitele stabilite prin certificatul de urbanism și prin autorizația de construire ce au fost emise;*

Răspuns la obiectivul 2.

Așa după cum am prezentat și în capitola precedent:

În baza Autorizației de construire nr. 93/23.07.1998 (nu am avut la dispoziție proiectul vizat spre neschimbare), se autorizează edificarea de către intimat părții a unui imobil cu regim de înălțime S+P+1E, și spațiul comercial.

Prin Certificatul de urbanism nr. 299/27.06.2000 pentru continuarea lucrărilor de construire a unui spațiu comercial se arată condițiile prin care se poate obține o nouă Autorizație de construire.

Notă 2: - *Nu am avut planurile vizate spre neschimbare pentru noua Autorizație de construire și nici Autorizația de construire.*

Planurile puse la dispoziție arată situația actuală a construcției cu regim de înălțime S+P+2E și a spațiului comercial cu regim de înălțime parter.

4. - RECAPITULATIE si CONCLUZII

Imobilul care face obiectul prezentului dosar este situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța.

Obiectivul 1. - *Identificarea construcțiilor edificate pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr. 38/28.07.1997;*

Răspuns la obiectivul 1.

Identificarea s-a făcut în baza Planului de situație întocmit în data de 16.07.2020 și în planurilor Relevan (parter, etaj 1 și etaj 2) întocmite în data de 12.03.2020 de topo. Mamotică Bogdan Leonard.

Pe terenul situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 2 (lot 834 conform Fișa bunului imobil de la contractul de concesiune nr. 38/28.07.1997), colț cu str. I.C. Brătianu (fostă Râșcoalei), jud. Constanța, sunt amplasate două construcții: o construcție cu regim de înălțime S_p+P+2E și o construcție - spațiu comercial, cu regim de înălțime parter (care în planul de situație apar ca o singură clădire notată cu C1).

La etajul 1 zona de balcon este transformată în raița scara. S-a executat o sara între parter și etajul 1, asigurându-se acces direct la etajul 1. Zona a fost acoperită cu o șarpantă cu învelitoare de tablă tip țigă care reazemă pe o structură din lemn.

Pag. 7 - din 8 + Coperta - 4 exemplare.

Obiectivul 2: - Să se stabilească dacă aceste construcții se încadrează în limitele stabilite prin certificatul de urbanism și prin autorizația de construire ce au fost emise;

Răspuns la obiectivul 2.

Așa după cum am prezentat și în capitolul precedent;

În baza Autorizației de construire nr. 93/23.07.1998 (nu am avut la dispoziție proiectul vizat spre neschimbare), se autorizează edificarea de către întîmăt părăși a unui imobil cu regim de înălțime S+P+1E, și spațiul comercial.

Prin Certificatul de urbanism nr. 299/27.06.2000 pentru continuarea lucrărilor de construire a unui spațiu comercial se arată condițiile prin care se poate obține o noua Autorizație de construire.

Notă 2: - Nu am avut planurile vizate spre neschimbare pentru noua Autorizație de construire și nici Autorizația de construire.

Planurile puse la dispoziție arată situația actuală a construcției cu regim de înălțime S+P+2E și a spațiului comercial cu regim de înălțime parter.

CONSTANȚA
16.11.2023

EXPERT TEHNIC
Ing. ILIESCU LUCIAN



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE**

Nr. 29657 din 08.10.2025

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. 86021/29.04.2025 va solicitam sa
intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul:

- H.C.L. nr. 309 din 2023;
- H.C.L. nr. 342, 343 din 2024;
- H.C.L. nr. 12, 100, 160, 183, 184, 192, 232, 233, 234, 238, 259, 260, 263, 292, 295,
296, 297, 302, 303 din 2025.

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae



**SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MĂNEA Daniel**

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/2 ex.

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