

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata indiviza de **175 mp** din suprafata totala de 347 mp situat in Eforie **Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 104419**

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 4825 (149 mp) si 4826 (26 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 117/30.05.2023 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 157/30.06.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. **22102** din **18.08.2026 (pozitia 13)** ce stabileste valoarea de piata de **151** euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **A** din Eforie **Sud** de **130** de euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. **22102** din **18.08.2026 (pozitia 13)** ce stabileste valoarea de piata de **151** euro/mp fara T.V.A pentru imobilul teren in suprafata de 347 mp situat in Eforie **Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 104419**.

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

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie in suprafata indiviza de **175 mp** din suprafata totala de 347 mp situat in Eforie **Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 104419** catre **Mihalcea Paul (CNP 1511009131276) si Mihalcea Prescilia (CNP 2520408131242)**.

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de **151** euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

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

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

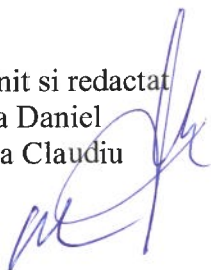
Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

August 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





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

Nr. 22755 din 24.08.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata indiviza de 175 mp din suprafata totala de 347 mp situat in Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 104419

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 4825 (149 mp) si 4826 (26 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 117/30.05.2023 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 157/30.06.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat proce sul verbal de predare primire nr. **22102** din **18.08.2026 (pozitia 13)** ce stabileste valoarea de piata de **151** euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **A** din Eforie **Sud** de **130** de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata indiviza de 175 mp din suprafata totala de 347 mp situat in Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 104419

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr. 22756 din 24.08.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului in suprafata indiviza de 175 mp din suprafata totala de 347 mp situat in Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, intreg terenul fiind identificat cu numarul cadastral 104419

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 4825 (149 mp) si 4826 (26 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 117/30.05.2023 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- HCL 157/30.06.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECCO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 22102 din 18.08.2026 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata de 151 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 130 de euro/mp

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
08.2026

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104419, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața indiviză de 175 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp - din care teren spre vânzare este suprafața indiviză de 175 mp** - situat în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104419, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	151 Euro/m ²	792 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 12.08.2026 - 5,2424 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.:

Se vrea vânzarea unei **suprafețe indivize de 175 mp din suprafața totală de 347 mp cf HCL anexat.**

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





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S12.06.26 / 12.08.2026

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA INDIVIZĂ DE 175 MP - DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 347 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. NICOLAE FILIPESCU, NR. 29, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, I.E. 104419

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 157/30.06.2026

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

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

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI.....	3
CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE	8
1.12. MODELE DE EVALUARE	8
1.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
1.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
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 VECINĂȚĂȚI	12
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
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	21
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
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	36
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	38
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	40



SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104419, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața indiviză de 175 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a 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 oferte analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp - din care teren spre vânzare este suprafața indiviză de 175 mp** - situat în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104419, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	151 Euro/m²	792 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului 12.08.2026 - 5,2424 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.:

Se vrea vânzarea unei **suprafețe indivize de 175 mp din suprafața totală de 347 mp cf HCL anexat.**

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. UTILIZAREA DESEMNETĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104419, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața indiviză de 175 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104419, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața indiviză de 175 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața indiviză de 175 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

La data evaluării, din suprafața totală de 347 mp, suprafața de 175 mp este proprietatea Orașului Eforie iar suprafața 172 mp este proprietatea Mihalcea Paul și Mihalcea Prescilia conform Extras de carte funciară pus la dispoziție

La data evaluării, imobilul analizat era liber de sarcini conform documente puse la dispoziție.

Pe terenul analizat există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Având în Vedere modalitatea de vânzare, tipul valorii adecvat cu scopul evaluării va fi valoarea de piață.

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

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

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

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

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.

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.*

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 12.08.2026.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 12.08.2026.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 12.08.2026: 1 Euro = 5,2424 lei

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

Simbol	Denumire	11.08.2026	
EUR	 Euro	5.2424	+0.0028

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 157/30.06.2026
- Cerere nr intrare 13822/28.05.2026
- Decizia civilă nr. 115/C, ședința publică de la 02.04.2021
- Extras de Carte funciară pentru informare CF 104419 Eforie, nr cerere 110818/05.05.2026
- Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 11708/07.05.2026
- Raport de expertiză tehnică judiciară – topografică, Anexa S1 - Studiu reconstituire zona loturilor 145-160
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, nr Ocpi 22.08.2019
- Raport de expertiză tehnică judiciară – topografică, Anexa 3 – Studiu reconstituire detaliu loturi 150, 151, 152, 153, 154, 158

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

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

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;

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

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

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

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există

nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

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

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

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

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

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

1.11. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.12. MODELE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

1.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața indiviză de 175 mp - din teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp.

Conform acte avute la dispoziție și celor constatate pe teren, terenul cu suprafața totală de 347 mp este parțial ocupat de construcții. Aceste construcții nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare

Situația juridică actuală – La data evaluării, din suprafața totală de 347 mp, suprafața de 175 mp este proprietatea Orașului Eforie iar suprafața de 172 mp este proprietatea Mihalcea Paul și Mihalcea Prescilia conform Extras de carte funciară pus la dispoziție.

Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini și de construcții. Vezi prevederi HCL 157/30.06.2026, anexată si cap. I.1.6.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE 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 linistită, cu mult spațiu verde, unde factorii naturali din zona, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

ISTORIC

Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leaga 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 in care ia fiinta statiunea Movila-Techirghiol, devenita oficial statiune balneoclimaterica in anul 1912. Intre cele doua razboaie mondiale, statiunea cunoaste o dezvoltare pronuntata si isi schimba numele din Movila-Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine 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 membrelor, 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 ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată semicentrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Nicolae Filipescu.

Pe str. Nicolae Filipescu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut; în sezonul estival, în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mai ridicat.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial și turistic.

Avantajele zonei sunt amplasarea la distanță mică față de faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona semicentrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Nicolae Filipescu.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea, inclusiv spre faleză și plajă; 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.

Zona de amplasare a terenului este mixtă, preponderant turistică.

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 totală de 347 mp** - din care teren spre vânzare este **suprafața indiviză de 175 mp**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică neregulată și are deschidere la str. Nicolae Filipescu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona semicentrală a loc. Eforie Sud, zonă preponderant turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona semicentrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află spații rezidențiale și turistice.

- Categorie de folosință: curți construcții.

- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze naturale.

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare scăzută în extrasezon, poluare mai ridicată (trafic auto) pe perioada sezonului estival.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie 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 cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste 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	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. Nicolae Filipescu, nr. 29
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	suprafață totală de 347 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilități la stradă
Acces	Accesul se realizează din str. Nicolae Filipescu
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 medie, existând terenuri libere în zona analizată, lângă sau în apropierea terenurilor construite.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - 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)	347	2.000	606	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	209,50	206,27	199,83	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	4 luni	13 luni	4 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, str. N. Filipescu	Eforie Sud, zona str. Faleză - IC Brătianu	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86	Eforie Sud, str. M. Eminescu	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	347	2.000	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/DESDCHIDERE	neregulată/ d- cca. 20 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 ml	regulată/ dd	Vezi Anexa

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

Pasul 5 – Analiza 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 Loc. Eforie Sud există o ofertă medie 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. 160 și 200 Euro/ mp și este prezentată în anexă;
- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-10%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

La momentul evaluării piața este în dezechilibru cu oferta sensibil mai mică decât cererea; 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 imobiliare.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piața este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
 - Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
 - Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
 - Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
 - Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
 - Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
 - Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața totală de 347 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29, jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104419, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

*Conform informații disponibile, se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții cu caracter comercial/turistic.***

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (propoția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile ofertate.

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

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

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

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

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece necesită sunt necesare cheltuieli de demolare, 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 prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2% deoarece este ofertată acum 13 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, str. N. Filipescu. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece este localizată în Eforie Sud, zona str. Faleza - IC Brătianu, amplasament mai bun 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 5% deoarece este localizată în Eforie Sud, str. M. Eminescu, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 347. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -6,6% deoarece are suprafața de 2000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -1,0% deoarece are suprafața de 606 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1,0% 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 (strazi, 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 neregulată/ d- cca. 20 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -20% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece are forma regulată/ d- 14,8 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -20% deoarece are forma regulată/ dd.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	151 Euro/m ²	792 Ron/m ²

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu a putut fi aplicată (lipsă date de piață, AC).

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 a putut fi aplicată (lipsă date de piață, suficiente date pentru aplicarea CD).

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 metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	151,00 Euro/mp

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 347 mp - din care teren spre vânzare este suprafața indiviză de 175 mp -, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 29, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 104419, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	151 Euro/m ²	792 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 03.07.2026 - 5,2424 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)	347,00	2.000	606	600
pret ofertă/vânzare (€/mp)		209,50	206,27	199,83
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-21,0	-20,6	-20,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		188,55	185,64	179,85
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)		188,55	185,64	179,85
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)		188,55	185,64	179,85
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)		188,55	185,64	179,85
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)		188,55	185,64	179,85
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE	nu sunt necesare investiții	sunt necesare cheltuieli de demolare	sunt necesare cheltuieli de demolare	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		5,0%	1,3%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		10,0	2,5	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		198,55	188,12	179,85
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	4 luni	13 luni	4 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	2,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	3,8	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		198,55	191,88	179,85
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES, str. N. Filipescu median	Eforie Sud, zona str. Faleză - IC Brătianu mai bun	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino nr. 86 mai slab	Eforie Sud, str. M. Eminescu mai slab
comparativ cu subiectul		-10,0%	5,0%	5,0%
cuantum ajustare (%)		-19,9	9,6	9,0
cuantum ajustare (€/mp)		178,7	201,5	188,8
PREȚ AJUSTAT €/mp				
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	347,00	2.000,00	606,00	600,00
Diferență suprafață		1653,0	259,0	253,0
cuantum ajustare (€/mp)		-13,1	-2,0	-1,8
cuantum ajustare (%)		-7%	-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/DESIDERE	neregulată/ d- cca. 20 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 14,8 m	regulată/ dd
cuantum ajustare (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-40	-38	-36
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-26,6%	-21%	-21%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-52,84	-40,36	-37,79
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		125,86	161,11	151,05
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	125,90	161,10	151,10
Ajustare totală brută absolută (€)		82,7 €	66,2 €	46,8 €
Ajustare totală procentuala absolută (%)		43,86%	30,27%	26,01%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	151 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	62.397 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	274.686 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	Supr. mp	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Sud, zona str. IC Bratianu – str Faleza	2.000	419.00	210	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-construcție-demolabila-419000euro-IDFJvQ	aprilie 2026
2	Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzin o, nr. 86	606	125.000	206,3	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-eforie-sud-exterior-sud-606mp-266000910	iulie 2025
3	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	aprilie 2026
4	ES - str. Dr. Cantacuzin o, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM	aprilie 2026
5	Eforie Sud, zona Kosovari, la 50 m de bd. Republicii	335	55.000	164,18	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-eforie-sud-central-335mp-199695204	aprilie 2026
6	ES, Str. Carmen Silva, la 200 ml de mare	300	88.000	293	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn	aprilie 2026
7	ES – str Transilvani ei (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/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html	mai 2025

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-2000mp-cu-construcie-demolabila-419000euro-IDFJvQ>



Teren Eforie Sud 2000mp cu constructie demolabila 419000euro

419 000 € 210 €/m²



Euro Land

Euro Land

☎ 0744 188 877

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informatii
Gard:	da
Tip acces:	☒ pavat ☒ asfaltat
Împrejurimi:	mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Eforie Sud Faleză teren în folosință în suprafață de 2000mp situat pe colț, cu o construcție demolabilă în suprafață de 1000mp cu drum de acces direct din faleză și o stradă alăturată.

Imobilul se află în centrul stațiunii în Zona Turistică

Pret 419000euro+2% comision agentie

ID: 9946464

 **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 €/mp

Rata de la 2 824 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 606 mp
Tip: Construcții

Florin Brăsoveanu
Real Estate Agent
Tomis Top Estate

0720784738
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copy link](#)

Raportează anunț

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/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 m²
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	☒ 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**

Alte oferte:

4.

<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 m²

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: agentie

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!

Pret 120.000 euro plus TVA

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin

ID: 596612

Raportează

5.

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

EFORIE SUD

Eforie Sud, Judetul Constanta - [Vezi Harta](#)

55.000 €

164-16 €/mp

Rate de la 1 248 RON/lună [Simulează credit](#)



Sua teren: 335 mp
Tip: Construcții

marius
agent
Domeniu Imobiliare

0723034848
0723034848

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

Descriere teren

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.

Detalii teren

ID anunț: X90I0301T [199695204](#)

Actualizat în: 25 Martie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 10 m

Nr. fronturi stradale: 1

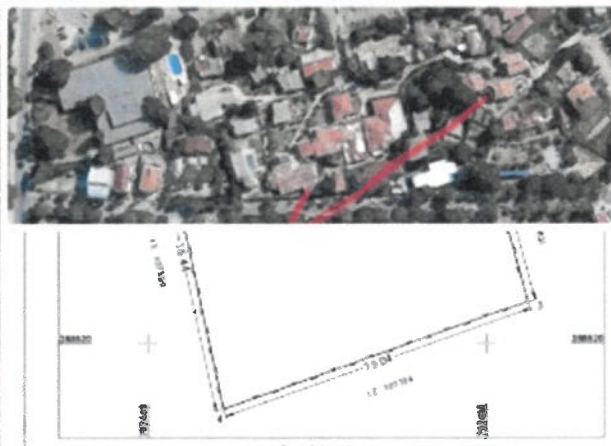
Utilități

Comision

2%

6.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-la-200m-de-faleza-IDBazn>



Teren Eforie Sud 300mp la 200m de faleza

88 000 € 293 €/m²

Eforie, Constanta



OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	300 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ lac ☒ mare
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud, ultracentral la doar 200m de faleză, 300mp proprietate, deschidere pe colt de 14m / 18m la strada Carmen Silva , în spatele hotelului Flamingo ! Toate utilitățile la strada, inclusiv gaze. Ideal pensiune sau minihotel !

Va așteptăm pe vizionare !

COMISION AGENTIE 5%

ID: 8858769

 **Raportează**

7.

<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 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/26/2025 9:31:20 AM



Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafața 350m², deschidere pe două străzi, 20 19m. Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, apă, canal

[▶ Vezi detaliile pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 696

[🚩 Raportează](#)

📞 Telefon validat



Van

[Vezi toate anunțurile](#)

0723304800

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2935

📎 Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRÂREA
nr. 157 din 30.06.2026**

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, în suprafață indiviză de 175 mp

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul Serviciului al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- cererea nr. 13822 depusă de Mihalcea Paul și Mihalcea Prescilia;
- extras de carte funciara emis de OCPI în dosarul 110818/05.05.2026 pentru imobilul cu I.E. 104419;
- numărul de inventar 4825 (149 mp) și 4826 (26 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 117/30.05.2023;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, în suprafață indiviză de 175 mp din suprafață totală de 347 mp identificată cu I.E. 104419 către Mihalcea Paul (CNP 1511009131276) și Mihalcea Prescilia (CNP 2520408131242).

Art. 2. Proprietarii construcțiilor situate pe teren vor fi notificați în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, acesta urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie).

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...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, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748633, fax 0341733 55, www.primariaeforie.ro

M. Manea

M. Negre

13822
28 05 2026

PRIMAR

Subsemnat MIHALEA PAUL, domiciliat
in: judetul CONSTANTA, orasul EFORIE SUD, str. MIRCEA C. RATRAN
nr. 95, bl. 1, sc. 1, et. 1, ap. 1, telefon 0722 267180
reprezentant al 1, cu sediul in 1

solicit cumpararea/concesiunea/folosinta inchirierea terenului in suprafata de 175 m²
situat in EFORIE SUD, str. N. FILIPESCU, nr. 29, lot nr. 1
plan parcelar TURLA TEHRGHIOL pentru 1

P 4825 — 149 mp
P 4826 — 26 mp

Acte anexate:

Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar
de coordonate in Stereo 70 intocmite pentru terenul solicitat - obligatoriu.

Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;

Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii

1. DECIZIA CURTI DE APEL CONSTANTA NR. 115/C
BIN 02.04.2021 (PAGINA 21-22)
2. CERTIFICATUL FISCAL
3. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
4. CARTE IDENTITATE MIHALEA PAUL
5. CARTE IDENTITATE MIHALEA FRESULIA
6. RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA TOPOGRAFICA
7. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A MOBILULUI

Data

28. Mai. 2026

Semnatura

Paul

Domnului Primar al Orasului Eforie

3886

Cod ECLI ECLI:RO:CACTA:2021:003.000115
Operator de date cu caracter personal 3170
Dosar nr. 369/212/2005*

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 115/C
Ședința publică de la 02 Aprilie 2021
Completul compus din:
PREȘEDINTE Laura Smarandi
Judecător Alina Gabriela Jurubiță
Judecător Claudia Bodean
Grefier Camelia Dincă



S-a luat în examinare - după casarea deciziei civile nr. 373/16.03.2017 a Tribunalului Constanța și reținerea spre rejudecare - acțiunea civilă având ca obiect revendicare imobiliară formulată de reclamantele **TRĂISTARU MARINA** și **BAUDET LUCIA**, cu domiciliul procesual ales în Constanța, str. Mitropolit Veniamin Costache nr. 40, în contradictoriu cu pârâți **MIHALCEA PAUL** și **MIHALCEA PRISCILIA**, cu domiciliul procesual ales în Constanța, str. Răscoalei din 1907 nr. 38, la S.C.A. „Lițcanu și Gheorghită” și **ORAȘUL EFORIE PRIN PRIMAR** și **CONSILIUL LOCAL EFORIE**, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, județul Constanța.

Dezbaterile asupra cauzei au avut loc în ședința publică din data de 17 martie 2021 și au fost consemnate în încheierea din aceea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Instanța, pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise la dosar, a amânat pronunțarea asupra cauzei la 24 martie 2021, 31 martie 2021 și 02 aprilie 2021, dată la care a pronunțat următoarea hotărâre:

CURTEA

Asupra apelurilor de față, după casarea cu reținere:

I. Procedura în fața primei instanțe

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Judecătoriei Constanța la data de 09.08.2005 sub nr. 309/212/2005 (nr. vechi 8345/2005), reclamantele Trăistaru Marina și Baudet Lucia au solicitat în contradictoriu cu pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia obligarea pârâților să le lase în deplină proprietate și posesie terenul în suprafață de 300 mp situat în Eforie Sud, lotul 152, precum și toate construcțiile și plantațiile aflate pe el, să le plătească contravaloarea lipsei de folosință a terenului din 2000 până în prezent și cheltuielile de judecată.

În motivarea cererii, reclamantele au arătat că au dobândit terenul revendicat prin moștenire de la Alexandrescu Constantin și Alexandrescu Valeria, precum și în baza sentinței civile nr. 7608/26.06.2000 a Judecătoriei Constanța. Pe acest teren, pârâtul a construit o casă de vacanță, deși este proprietar al altor loturi, respectiv 96 și 109. Prin sentința civilă nr. 16395/16.09.2002 a Judecătoriei Constanța s-a respins cererea reclamantelor de obligare a pârâților la ridicarea construcției, însă s-a reținut că pârâtul a acționat în calitate de constructor de rea-credință pe terenul reclamantelor.

De asemenea, reclamantele au arătat că înțeleg să îl despăgubească pe pârât cu suma care se va stabili, reprezentând contravaloarea materialelor și a muncii.

1

În drept au fost invocate prevederile art. 480, art. 483, art. 494 al. 3 C.civil.
Pârâii Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia au formulat **intâmpinare** la data de 27.10.2008, prin care au solicitat respingerea cererii ca nefondată și au invocat excepția lipsei calității, în procesuale pasive, arătând că prin sentința pronunțată în dosarul nr. 145/1996 al Judecătoriei Constanța s-a constatat dobândirea proprietății asupra construcției edificate în 1993, astfel că au titlu de proprietate asupra construcției. Pârâii au arătat că titlul de proprietate al reclamantelor nu le este opozabil, întrucât ei stăpânesc lotul 95. diferit de lotul 152 al reclamantelor.

În drept au invocat art. 114 C.pr.civilă.

Prin **cererea înregistrată la 22.04.2010**, reclamantele au formulat cerere de chemare în judecată a altor persoane în contradictoriu cu Orașul Eforie, prin Primar, și Consiliul Local Eforie, arătând că o parte din construcția pârâților se află pe terenul orașului Eforie și astfel „poate face obiectul dreptului de opțiune al proprietarului de teren”.

Instanța de fond a calificat această cerere ca fiind o cerere completatoare cu motivarea că această cerere poartă denumirea greșită de „cerere de chemare în judecată a altei persoane”, întrucât potrivit art. 57 C. proc. civ. aceasta din urmă se poate face în contradictoriu cu o persoană care poate pretinde aceleași drepturi ca și reclamantul. În speță însă, ipoteza avută în vedere de reclamante este că construcția edificată de pârâți ocupă parțial terenul revendicat și parțial un teren adiacent aparținând unității administrativ-teritoriale. Este adevărat că este vorba despre o singură construcție, însă din aceasta reclamantele nu revendică decât partea situată pe lotul 152, față de care partea situată pe terenul adiacent aparținând unității administrativ-teritoriale nu corespunde aceluiași drept. Altfel spus, reclamantele își revendică partea lor de construcție, nu și partea situată pe terenul unității administrativ-teritoriale, cele două părți ale construcției corespunzând unor drepturi diferite, deci Orașul Eforie, prin Primar, și Consiliul Local Eforie nu ar putea pretinde aceleași drepturi ca și reclamantele, adică partea de construcție aflată pe lotul 152.

Desigur că introducerea acestor părți corespunde unui interes legitim al reclamantelor, întrucât conturarea părții lor de construcție trebuie să fie opozabilă și proprietarului terenului învecinat, căruia îi revine (în caz că va înțelege vreodată să și-o revendice) partea complementară a construcției, așa-zis „rămasă” după identificarea părții de construcție situată pe lotul 152.

În ședința din 16.12.2011, pârâii au invocat excepția prescripției extinctive cu privire la pretențiile decurgând din lipsa de folosință aferentă perioadei 2000 – 9.08.2002.

Prin **sentința civilă nr. 23103/29.12.2011**, Judecătoria Constanța a admis în parte cererea, a dispus obligarea pârâților Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor, imobilul situat în Eforie Sud, lotul 152, jud. Constanța, identificat prin raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Ionescu Ion depus la dosar la 20.05.2011, compus din teren în suprafață de 104,23 mp conturat în perimetrul punctelor 5-7-8-9-10-5 în schița anexă nr. 6 la acest raport și construcțiile în suprafață de 40,55 mp din corpul C1 și 20,12 mp din corpul C2 – garaj, precum și împrejmuirea de pe latura de est a terenului mai sus menționat (dinspre hotelul Crișana), identificate prin schița anexă nr. 6 la același raport. S-a respins cererea de revendicare a plantațiilor de pe terenul revendicat ca neîntemeiată.

De asemenea, instanța de fond a admis excepția prescripției extinctive cu privire la pretențiile decurgând din lipsa de folosință aferentă perioadei 2000 – 9.08.2002 și a respins, astfel, această cerere ca fiind prescrisă. Însă, a dispus obligarea pârâților Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să plătească reclamantelor suma de 1.951 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului aferentă perioadei de la 9.08.2002 la zi.

S-a constatat că valoarea despăgubirilor datorate de reclamante pârâților Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia potrivit art. 494 alin. 3 teza II C. civ. este de 111.277,93 lei.

Pentru a dispune în acest sens, prima instanță a reținut că reclamantele au calitate de moștenitori în cote egale ale lui Alexandrescu Constantin și Alexandrescu Valeria, iar prin sentința civilă nr. 7608/26.06.2000 a Judecătoriei Constanța s-a constatat intervenția

vânzarea-cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp situat în Eforie Sud, jud. Constanța, lotul 152, între Constantinescu George în calitate de vânzător și Alexandrescu Constantin și Alexandrescu Valeria în calitate de cumpărători. Acest contract valorifică actul de vânzare-cumpărare din 24.09.1949 încheiat sub semnătură privată. Constantinescu George a cumpărat terenul prin actul de vânzare notat la grefa Tribunalului Constanța sub nr. 3946/1936, depus în dosarul atașat nr. 17920/1999 al Judecătoriei sectorului 1 București, înscris autentic, nu sub semnătură privată, cum au susținut pârâții.

Referitor la pârâți, instanța de fond a arătat că, prin contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 21937/20.08.1992 de Notariatul de Stat al Județului Constanța (intabulat conform încheierii nr. 15544/8.11.2000), pârâții au cumpărat de la Tămăuceanu Dumitru terenul în suprafață de 300 mp situat în Eforie Sud, jud. Constanța, lotul 95, pe care vânzătorul îl dobândise prin certificatul de moștenitor nr. 968/20.12.1968 de la Tămăuceanu Ghiorghe, care la rândul său îl dobândise prin titlul de proprietate nr. 961/28.01.1928, aceste înscrisuri fiind depuse în dosarul atașat nr. 9030/2000 al Judecătoriei Constanța. Pentru lotul 95, pârâtul Mihalcea Paul a obținut certificatul de urbanism nr. 97/1992, iar ulterior (în anul 1993, potrivit întâmpinării) a edificat o construcție cu destinația de casă de vacanță. Prin sentința civilă nr. 7611/23.06.1994 a Judecătoriei Constanța s-a dispus grănițuirea lotului 95 situat în Eforie Sud, str. Mircea cel Bătrân nr. 95, în contradictoriu cu Consiliul Local Eforie, terenul fiind învecinat la nord cu lotul 96, la est cu hotelul Crișana, la sud cu str. Mircea cel Bătrân și la vest cu lotul 109. De asemenea, prin sentința civilă nr. 5219/21.04.1997 a Judecătoriei Constanța s-a constatat, în contradictoriu cu Consiliul Local Eforie, dobândirea de către pârâți a dreptului de proprietate asupra construcției - casă de locuit - edificată pe terenul proprietatea acestora din Eforie Sud, str. Mircea cel Bătrân nr. 95. Instanța a reținut că s-a prescris dreptul autorității locale de a cere demolarea construcției edificate fără autorizație de construire.

S-a mai menționat că, prin sentința civilă nr. 16395/16.09.2002 a Judecătoriei Constanța a fost respinsă cererea reclamantelor în contradictoriu cu cei 4 pârâți din prezenta cauză prin care solicitase obligarea lor la demolarea clădirii construite pe lotul 152, reținând că aceasta se suprapune parțial peste lotul 152 și că pârâtul este constructor de rea-credință având în vedere că edificarea construcției a avut loc anterior emiterii procesului-verbal de contravenție nr. 20/28/26.08.1992, iar cumpărarea lotului 95 a avut loc ulterior construirii. Prin urmare, pârâtul știa la data construirii că terenul pe care a construit aparține altei persoane. Acțiunea a fost respinsă întrucât proprietarul de atunci al terenului a avut o atitudine pasivă pe durata executării lucrărilor și după finalizarea acestora, astfel că solicitarea demolării construcției constituie o exercitare abuzivă a dreptului de opțiune reglementat de art. 494 C. civ. Sentința a rămas definitivă prin decizia civilă nr. 307/4.03.2003 a Tribunalului Constanța, prin care a fost respins apelul reclamantelor ca nefondat și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1049/C/29.10.2003 a Curții de Apel Constanța, prin care și recursul reclamantelor a fost respins ca nefondat.

Cu privire la chestiunea de fapt a situării loturilor și a imobilului deținut de pârâți în raport cu acestea, prima instanță a constatat că în Planul parcelar Tuzla-Techirghiol depus la fila 4 din dosarul atașat nr. 9030/2000 și la fila 69 în dosarul de față, la care titlurile de proprietate ale părților fac referire, loturile 95 și 152 sunt diferite și sunt situate de o parte și de alta a străzii proiectate Mircea cel Bătrân. O primă identificare a imobilului litigios se regăsește în documentația cadastrală prezentată de pârâți înregistrată sub nr. 227/2000 la OJCGC Constanța, în care lotul ocupat de aceștia este indicat ca fiind lotul 95, situat (pe schița zonei din partea dreaptă a planului de amplasament depus la fila 31 din dosarul nr. 9030/2000) pe str. Mircea cel Bătrân, la o distanță aproximativ egală de hotelul Crișana și intersecția străzilor Nicolae Filipescu și Mircea cel Bătrân.

În planul parcelar depus în cadrul documentației aferente proprietății pârâtului în dosarul de grănițuire nr. 3367/1994 figurează marcat lotul 95, învecinat cu un hotel indicat cu simbolul „H”, iar potrivit planului de situație întocmit de arhitectul C. Schipoulet

în obiectul pârâzii este indicat de asemenea ca fiind lotul 95 și se învecinează la nord-est cu hotelul Crișana. Una expertiză topografică efectuată în dosarul nr. 9030/2000 de expertul Curatu Vioru a identificat terenul stăpânit de pârâzi în poziție paralelă cu latura estică a hotelului Crișana, suprapus parțial peste o suprafață de 194,50 mp din lotul 152, iar potrivit schiței de la fila 45 din dosarul nr. 9030/2000 colțul de sud-est al lotului 152 se află în apropierea zidului de vest al hotelului Crișana, fără a se intersecta cu acesta. Intersecția străzilor proiectate Mircea cel Bătrân și Nicolae Filipesco se situează sub hotelul Crișana, iar lotul 95 este afectat în majoritate de latura de nord a hotelului, potrivit schiței anexă la răspunsul expertului depus la fila 72 din dosarul nr. 9030/2000.

În același dosar a fost efectuată și o contraexpertiză tehnică topografică de către experții Buhociu Carmen, Aostăcioaie Viorel și Vintilescu Iulian, care au concluzionat că pârâzii ocupă 160,60 mp din lotul 152, în schița anexă depusă la fila 152 din dosarul nr. 9030/2000 lotul 152 fiind înfățișat ca fiind în mică măsură suprapus peste hotelul Crișana cu colțul de sud-est, această suprapunere fiind de 1,32 mp, potrivit răspunsului experților depus la fila 198 din acel dosar.

În dosarul de grănițuire nr. 3367/1994 a fost efectuată o expertiză topografică de către expertul Vintilescu Iulian, în care terenul stăpânit de pârâzi este identificat ca fiind lotul 95, dar este situat paralel cu hotelul Crișana. Terenul se învecinează la vest cu lotul 109, la sud cu lotul 94 și la nord cu lotul 96, iar până la zidul de vest al hotelului este o distanță neprecizată, însă aproximativ egală cu latura nordică și cea sudică a terenului pârâzilor de 14,50 metri.

Încă pe baza înscrisurilor depuse în dosarele atașate rezultă că documentația cadastrală prezentată de pârâzi pentru întabularea dreptului de proprietate asupra lotului 95 și pentru grănițuirea terenului ocupat nu reflectă realitatea, întrucât pârâzii ocupă alt lot decât lotul 95, aspect confirmat de toate expertizele efectuate în cauza de față.

În urma analizării acestor înscrisuri comparativ cu expertizele, contraexpertizele și răspunsurilor la obiecțiuni, instanța de fond a reținut că pârâzii ocupă parțial lotul 152 aparținând reclamantelor cu o construcție compusă din două corpuri (C1 și C2) și terenul aferent îngrădit, pe o suprafață de 104,23 mp, cu perimetrul conturat de punctele 5-7-8-9-10-5 în schița anexă nr. 6 la raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Ionescu Ion depus la dosar la 20.05.2011. Construcția se suprapune cu lotul 152 pe o suprafață de 40,55 mp din corpul C1 și 20,12 mp din corpul C2 - garaj, determinate prin același raport de expertiză și ilustrate în schița anexă nr. 6.

Potrivit raportului de expertiză tehnică imobiliară întocmit de către expertul Ciulinaru Miron, terenul deținut de pârâzi este împrejmuit cu gard, care potrivit schiței anexă nr. 6 sus-menționată se situează pe lotul revendicat doar pe latura de est a acestuia, dinspre hotelul Crișana.

A concluzionat, astfel, prima instanță că, în comparație cu reclamantele, care au prezentat un titlu de proprietate bazat pe transmisiunea succesivă a proprietății asupra lotului 152, pârâzii nu au prezentat nici un titlu pentru terenul ocupat, fiind dovedit prin toate expertizele topografice efectuate în cauză și în dosarele atașate că lotul 95 aparținând acestora este situat în altă parte.

În ceea ce privește calitatea de constructori de rea-credință a pârâzilor, pe care instanța este obligată să o verifice întrucât sentința civilă nr. 16395/16.09.2000 nu este pronunțată în contradictoriu și cu pârâta Mihalcea Priscilia, s-a avut în vedere că prin procesul-verbal de constatare a contravenției nr. 20/28/26.08.1992, depus la fila 7 din dosarul atașat nr. 3367/1994, s-a constatat că pârâțul a construit o casă de vacanță pe un teren aflat în administrarea Consiliului Orașului Eforie, fără autorizație de construire, în Eforie Sud, în zona hotelului Crișana. Pârâzii au cumpărat lotul 95 prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 21937/20.08.1992, cu doar 6 zile înaintea constatării edificării construcției de către autoritățile locale, de unde rezultă că edificarea construcției a avut loc anterior cumpărării lotului 95. Pârâzii nu invocă că au formulat plângere împotriva

procesului verbal de constatare a contravenției și nici nu au formulat apărări de fond împotriva acestuia, deși a fost reținut și în sentința civilă nr. 16395/16.09.2000.

Ca urmare, pârâțul nu poate invoca buna-credință în sensul că ar fi crezut că terenul pe care construiește îi aparține, întrucât la data construirii nu avea nici un drept în proprietate, iar ulterior construirii a cumpărat un alt teren decât cel pe care a construit.

În acest caz, cu privire la construcție sunt aplicabile prevederile art. 404 C. civ. și teza I C. civ. vechi în vigoare la data construirii, potrivit căruia „dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu încredințarea proprietarului pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatându-le acea persoană să le ridice”; „dacă proprietarul voințe a păstra pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor și prețul muncii, fără ca să se ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații și construcții”.

Așadar, prin efectul accesiunii imobiliare artificiale partea de construcție edificată de pârâți pe terenul reclamantelor constituie la rândul ei proprietatea acestora din urmă. Același regim juridic este dobândit și de împrejmuirea de pe latura de est a terenului revendicat (dinspre hotelul Crișana), la care face referire expertul Ciulinaru Miron în răspunsul său la obiecțiuni pentru termenul din 28.10.2011.

Ca urmare, excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârâți a fost respinsă ca neintemeiată, întrucât pârâții dețin în fapt un imobil, format din teren și construcție, care aparține reclamantelor. Este indiferent că pârâții ocupă doar o parte a lotului 152, calitatea lor procesuală derivând din aceea că ocupă acea parte.

De asemenea, în baza art. 480 C. civ. vechi, aplicabil speței potrivit art. 223 din Legea nr. 71/2011, instanța de fond a obligat pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor imobilul situat în Eforie Sud, lotul 152, jud. Constanța, identificat prin raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Ionescu Ion depus la dosar la 20.05.2011, compus din teren în suprafață de 104,23 mp conturat în perimetrul punctelor 5-7-8-9-10-5 în schița anexă nr. 6 la acest raport și construcțiile în suprafață de 40,55 mp din corpul C1 și 20,12 mp din corpul C2 – garaj, precum și împrejmuirea de pe latura de est a terenului mai sus menționat (dinspre hotelul Crișana), identificate prin schița anexă nr. 6 la același raport. S-a avut în vedere că restul împrejuririlor nu se află pe terenul cu privire la care acțiunea în revendicare a fost admisă.

Instanța de fond a menționat că nu este intemeiată cererea de revendicare a plantațiilor existente pe terenul revendicat întrucât prin probele administrate nu au fost identificate plantații pe acest teren.

Cu privire la lipsa de folosință a terenului, instanța de fond a analizat cu prioritate excepția prescripției extinctive cu privire la pretențiile decurgând din lipsa de folosință aferentă perioadei 2000 – 9.08.2002 față de care a precizat că, în raport de art. 1, 3 și art. 7 alin. 1 ale Decretului nr. 167/1958, pretențiile decurgând din lipsa de folosință a terenului puteau fi solicitate începând de la data edificării construcției, periodic până la zi, având caracter succesiv, ceea ce face ca dreptul la acțiune pentru lipsa de folosință anterioară cu 3 ani datei înregistrării acțiunii să fie prescris.

Prima instanță nu a reținut apărarea reclamantelor privind întreruperea prescripției prin acțiunea care a făcut obiectul dosarului nr. 9030/2000 al Judecătorei Constanța întrucât, pe de o parte, în acel dosar nu a formulat pretenții decurgând din lipsa de folosință a terenului, iar pe de altă parte acțiunea respectivă a fost respinsă, or întreruperea cursului prescripției extinctive nu poate opera printr-o cerere de chemare în judecată respinsă, potrivit art. 16 alin. 2 din Decretul nr. 167/1958.

Cu privire la pretențiile decurgând din lipsa de folosință aferentă perioadei de la 9.08.2002 la zi, prima instanță a reținut că în toată această perioadă proprietatea terenului în suprafață de 104,23 mp a aparținut reclamantelor, fără ca acestea să beneficieze de folosința acestuia întrucât terenul a fost ocupat de pârâți, deși potrivit art. 480 alin. 1 C. civ. vechi atunci în vigoare, proprietatea este dreptul de a se bucura și a dispune de un

lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege, ceea ce include și prerogativa folosinței.

Prin raportul de expertiză tehnică imobiliară întocmit în cauză de către expertul Ciulinaru Miron, completat prin răspunsul la obiecțiuni s-a reținut în mod corect că lipsa de folosință a terenului este exprimată de taxa de folosință indexată cu rata inflației, aceasta fiind pentru perioada menționată de 1.951 lei.

Instanța de fond a înlăturat concluziile raportului de expertiză extrajudiciară depus de reclamante la filele 198-206 din volumul II, având în vedere că nu este întocmit de un expert judiciar și valorile exprimate nu au corespondent în vreo sursă privind situația pieței de-a lungul timpului, fiind calculate „conform metodologiei valabile” și având anexate doar câteva anunțuri de vânzare (nu de închiriere) extrase de curând de pe internet.

Prin urmare, în baza art. 480 C. civ. vechi, prima instanță a obligat pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să plătească reclamantelor suma de 1.951 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului aferentă perioadei de la 9.08.2002 la zi.

În ceea ce privește despăgubirea datorată de reclamante pârâților potrivit art. 494 alin. 3 teza I C. civ. vechi, s-a constatat că pârâții nu au formulat cerere reconvențională în acest sens, astfel că instanța nu s-a pronunțat în sensul obligării reclamantelor la plată dar, față de opțiunea suverană a reclamantelor de a investi instanța cu o cerere de stabilire a acestor despăgubiri, cerere pe care instanța a calificat-o drept una de constatare a întinderii dreptului pârâților de a fi despăgubiți de reclamante, s-a arătat că, din cuprinsul raportului de expertiză tehnică imobiliară întocmit în cauză de către expertul Ciulinaru Miron, valoarea de circulație a construcției în întregime a fost calculată la 365.278,68 lei (fila 155 din volumul II), prin actualizarea costurilor cu indici specifici evoluției prețurilor materialelor de construcții, precum și cu un indice de piață de 1,45. Contravaloarea acestui indice de piață se scade din valoarea despăgubirilor, întrucât reprezintă sporul de valoare despre care art. 494 alin. 3 teza I C. civ. vechi prevede că nu este datorat cu acest titlu. Indicii de actualizare a costurilor conform evoluției prețurilor materialelor de construcții se justifică, art. 494 alin. 3 teza I C. civ. vechi neprevăzând că despăgubirile se stabilesc în funcție de prețurile de la data construirii, iar logic este ca aceste prețuri să fie actualizate, mai ales că valoarea de actualizare este rezultatul inflației care a afectat doar masa monetară, nu și construcția ori materialele de construcție utilizate.

Potrivit răspunsului la obiecțiuni al expertului de la fila 220 din volumul II, valoarea construcțiilor care ocupă lotul 152, comparativ cu valoarea integrală a acestora, este de 161.535 lei, care include și împrejmuirea aferentă lotului pentru care acțiunea în revendicare a fost admisă. Astfel cum a fost arătat mai sus, se impune eliminarea indicelui de piață de 1,45, rezultând suma de 111.277,93 lei.

Instanța de fond a înlăturat apărarea reclamantelor în sensul că în această valoare nu ar trebui incluse prețurile aferente transportului și utilajelor folosite, întrucât acestea se includ în noțiunile utilizate de legiuitor la art. 494 alin. 3 teza I C. civ. vechi. Astfel, prețul materialelor include în mod firesc și transportul acestora, iar prețul muncii include la fel de firesc și costurile legate de utilajele, aparatele, uneltele folosite la construire, ceea ce se scade fiind numai sporul de valoare, ceea ce instanța a făcut.

II. Procedura în fața instanței de apel

Împotriva acestei hotărâri, în termen legal, au declarat apel atât reclamantele Trăistaru Mariana și Baudet Lucia cât și pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia.

Reclamantele Trăistaru Mariana și Baudet Lucia au solicitat schimbarea în parte a sentinței civile atacate și refacerea expertizei tehnice imobiliare susținându-se, în esență următoarele:

- a fost încălcată autoritatea de lucru judecat a sentinței civile nr. 7608/2000 pronunțată de Judecătoria Constanța prin care s-a determinat că suprafața ocupată de pârâți din proprietatea reclamantelor este de 180,60 mp;
- expertul Ionescu Ion a pornit de la o premisă greșită că lotul 152 are 297 mp și nu 300 mp;

CONSTANȚA

- valoarea construcției aflate pe terenul proprietatea reclamantelor a fost determinată greșit la valoarea de circulație calculându-se și sporul de valoare deși aceasta nu a fost stabilită în raport de valoarea materialelor și a manoperei la momentul edificării construcției;

- suma stabilită de expertul Ciulinaru Miron reprezentând cuantumul despăgubirilor reprezentând lipsa de folosință a terenului de mai bine de 12 ani este modică și nu reprezintă paguba ce se regăsește în patrimoniul reclamantelor

Pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia au solicitat schimbarea în tot a sentinței și respingerii acțiunii în revendicare pentru următoarele argumente:

- acțiunea în revendicare trebuia respinsă întrucât titlul de proprietate 3946/1936 nu înscris autentic ci un înscris sub semnătură privată astfel că în compararea de titluri se va constata că titlul pârâților este preferabil;
- instanța de fond nu a ținut cont de faptul că hotărârea judecătorească prin care s-a constatat vânzarea-cumpărarea nu este pronunțată în contradictoriu cu pârâții de față astfel că nu le este opozabilă;
- nu a fost analizată apărarea pârâților referitoare la compararea de titluri și efectul posesiei lor față de titlul reclamantelor;
- acțiunea în revendicare trebuia respinsă față de cele statuate prin sentința civilă nr. 16395/16.09.2002 în dosarul nr. 9030/2000 al Judecătoriei Constanța privind atitudinea pasivă a reclamantelor care au cunoscut faptul construirii pe terenul lor, care se impunea cu putere de lucru judecat;
- prin admiterea în parte a acțiunii s-a creat o situație juridică imposibil de aplicat în practică cât timp imobilul a fost împărțit neeconomic și va fi imposibil de utilizat de vreo parte;
- au fost aplicate greșit disp. art. 494 alin. 3 teza I C.pr.civilă din care rezultă că despăgubirea datorată de proprietarul terenului se acordă de către instanță chiar fără să existe o solicitare a pârâtului prin reconvențională;
- s-a constatat greșit contravaloarea despăgubirilor ce trebuie acordate pentru construcțiile acordate reclamantelor cât timp trebuiau aplicate disp. art. 494 alin. 3 teza a doua C.civil ce impune plata unei sume egale cu sporirea valorii fondului, având în vedere atitudinea pasivă a reclamantelor care au cunoscut faptul construirii pe terenul lor;
- în mod greșit s-a dispus obligarea lor la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 8000 de lei cât timp acțiunea a fost admisă în parte, doar pentru 100 mp din cei 300 mp revendicați.

Prin decizia civilă nr.419/28.05.2014, Tribunalul Constanța a respins, ca nefondate, apelurile formulate atât de reclamante cât și de pârâți.

În considerentele hotărârii, Tribunalul a apreciat că prezenta acțiune vizează în principal o comparare de titluri, *reclamantele* legitimându-se ca proprietare ale terenului revendicat în baza sentinței civile nr. 7608/26.06.2000 a Judecătoriei Constanța, prin care s-a constatat intervenită vânzarea-cumpărarea terenului de 300 mp situat în Eforie Sud, jud. Constanța, lotul 152, între Constantinescu George (în calitate de vânzător) și Alexandrescu Constantin și Alexandrescu Valeria - autorii reclamantelor (în calitate de cumpărători); *pârâții* invocă drept titlu de proprietate contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 21937/20.08.1992 de Notariatul de Stat al Județului Constanța, prin care au cumpărat de la Tămășeanu Dumitru un teren în suprafață de 300 mp situat în Eforie Sud, jud. Constanța, lotul 95 și pe care au edificat o construcție cu destinația de casă de vacanță, prin sentința civilă nr. 5219/21.04.1997 a Judecătoriei Constanța constatându-se (în contradictoriu cu Consiliul Local Eforie), dobândirea de către pârâți a dreptului de proprietate asupra construcției - casă de locuit - edificată pe terenul proprietatea acestora din Eforie Sud, str. Mircea cel Bătrân nr. 95.

Prin rapoartele de expertiză topografică s-a constatat, de către toți experții, că lotul 95 pentru care pârâții prezintă titlul de proprietate este situat în cu totul altă parte decât cea



în care s-au edificat construcția și pe care îl ocupă efectiv (lotul 152), compararea de titluri fiind în favoarea reclamantelor.

Cu privire la situația edificatelor aparținând părților, instanța de apel a reținut că potrivit sentinței civile nr. 16395/16.09.2002 a Judecătorei Constanța, irevocabilă, a fost respinsă cererea reclamantelor având ca obiect demolarea. Cu toate că în considerente s-a reținut că părțile sunt de constructori de rea-credință (edificarea construcției având loc anterior emiterii procesului-verbal de contravenție nr. 20/28/26.08.1992, iar cumpărarea lotului 95 fiind realizată ulterior construirii), totuși cererea vizând demolarea construcției a fost respinsă, ca urmare a atitudinii pasive a titularului dreptului real asupra terenului de la acea dată, pe toată durata executării lucrărilor și după finalizarea acestora; instanța de fond a stabilit (iar în căile de atac această soluție a fost menținută) că solicitarea demolării construcției constituie o exercitare abuzivă a dreptului de opțiune reglementat de art. 494 Cod civil.

Tribunalul a arătat că această statuare (care se bucură de puterea de lucru judecat nu doar sub aspectul dispozitivului hotărârii judecătorești, ci și al considerentelor care îl explică) își produce efectul pozitiv și în prezentul litigiu, astfel că pretenția reclamantelor de a fi demolată construcția este neîntemeiată. Nu a intrat însă în puterea lucrului judecat întinderea suprafeței ocupate de părți, stabilită printr-un raport de expertiză în dosarul 9030/2000, aspect care a explicat administrarea noii expertize topografice.

Instanța de apel a prezentat și motivul pentru care a luat în considerare opinia separată a d-lui expert Ionescu Ion și, respectiv, al înlăturării opiniei majoritare a experților Parpală Daniel și Marinescu-Cisman Răzvan, în legătură cu suprafața efectiv ocupată.

În ce privește aplicarea la speță a dispozițiilor art. 494 alin. 1 și 2 Cod civil, tribunalul a reamintit că proprietarul are o primă opțiune, de a cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor (aceasta făcându-se pe cheltuiala celui care le-a făcut) și, după caz, plata de către constructor a unor daune-interese pentru prejudiciile sau vătămrile ce le-a putut suferi proprietarul locului; o a doua opțiune este aceea de a păstra pentru sine plantațiile și clădirile, caz în care proprietarul este dator a plăti constructorului valoarea materialelor și prețul muncii, fără luarea în considerare a sporirii valorii fondului ocazionate prin facerea unor asemenea plantații și construcții.

Instanța de apel a considerat că reaua-credință a părților constructori înlătură dreptul acestora la valoarea fructelor eventual percepute.

Asupra criticilor formulate de către apelantele reclamante în ce privește sentința primei instanțe, tribunalul a apreciat că ele se referă la cuantumul despăgubirilor datorate către părțile Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia, potrivit art. 494 alin. 3 teza II Cod civil, motiv pentru care în apel s-a procedat la efectuarea unui nou raport de expertiză, fiind desemnat dl. Beșcucă Dumitru. Această expertiză a pornit în calculul său de la măsurătorile efectuate prin expertiza topo întocmită de experții Parpală și Marinescu, stabilindu-se, pentru partea de construcție situată pe terenul reclamantelor, valoarea materialelor și a manoperei la data edificării construcției de către părți (19.717.047 lei ROL= 1.971 ron).

Întrucât pe de o parte expertiza evaluatorie a preluat datele opiniei majoritare din expertiza topografică, iar pe de altă parte valoarea obținută nu a fost actualizată în funcție de inflație, tribunalul a înlăturat-o, îmbrățișând însă concluziile raportului de expertiză întocmit de dl. expert Ciulinaru Miron.

În același mod s-au creditat din punct de vedere probator concluziile în legătură cu lipsa de folosință; la stabilirea acestei valori, expertul nu poate avea în vedere criteriile indicate de reclamante, deoarece partea din imobil ocupată efectiv de părți nu ar fi putut fi valorificată în sensul vânzării sau exploatării turistice, pentru simplul fapt că pe teren nu a existat o construcție care să ridice valoarea terenului. Însă, a susținut instanța de apel, în mod corect expertul Ciulinaru Miron a stabilit valoarea lipsei de folosință raportându-se la taxa de folosință, indexată cu rata inflației.

Cu privire la criticile apelanților pârâți, în sensul că în mod greșit instanța de fond doar a constatat valoarea despăgubirilor, nu și a obligat pe reclamante la plată, instanța a considerat că ele sunt nefondate – operând și în acest caz principiul disponibilității.

Or, câtă vreme prin cererea de chemare în judecată reclamantele au pus în discuție cu o cerere de stabilire a despăgubirilor ce derivă din art. 494 alin. 3 din Codul de procedură civilă, calificată în primă instanță ca fiind una în constatare, în absența unei cereri reconvenționale a pârâților Mihalcea, al cărei obiect să fie în sensul obligării reclamantelor la plata acestor despăgubiri, nu se poate imputa Judecătorei că nu s-a pronunțat pe o atare obligație.

În ceea ce privește critica ce vizează cheltuielile de judecată, s-a constatat că reclamantele nu au investit instanța cu o acțiune în revendicare având ca obiect revendicarea întregii suprafețe de 300 mp, ci doar a suprafeței de teren ocupată de construcțiile edificate de pârâți cu rea credință, cheltuielile de judecată fiind acordate proporțional cu pretențiile admise.

III. Procedura în fața instanței de recurs

Împotriva acestei decizii au formulat recurs atât reclamantele TRĂISTARU MARINA și BAUDET LUCIA, cât și pârâții MIHALCEA, solicitându-se modificarea soluției în raport de dispozițiile art. 304 pct. 8 și 9 cod proc. civilă.

În recursul reclamantelor s-a arătat că:

- în mod greșit tribunalul a considerat că nu beneficiază de efectul pozitiv al puterii lucrului judecat și măsurătorile efectuate în dosarul civil nr. 9030/2000, în care s-a pronunțat sentința 16395/2000 (și care stabiliseră că pârâții ocupă din lotul 152 suprafața de 180,60 mp) și că ar fi astfel necesară administrarea unei noi probe în apel, pentru determinarea întinderii suprafeței efectiv ocupate de către pârâți; a fost ignorată împrejurarea că sentința civilă nr. 16395/2002 a Judecătorei Constanța a fost atacată în căile de atac doar de către reclamante, nu și de către pârâții Mihalcea, suprafața stabilită în judecata din 2000 fiind – în opinia reclamantelor – tranșată definitiv;
- în mod eronat a fost preluată de instanța de apel opinia minoritară a expertului Ionescu Ion, pe considerentul că doar acesta (spre deosebire de colegii Parpală și Marinescu) ar fi efectuat măsurătorile cu un instrument de o precizie mărită, raportându-se la un plan de situație al zonei. Că în mod nefondat s-a înlăturat opinia majoritară pentru că experții menționați au efectuat măsurători „doar cu privire la imobilul stăpânit de pârâți, pe care l-au suprapus pe planul emis de Proiect S.A. și planul parcellar, loturile fiind măsurate pe aceste planuri, fără luarea în considerare a reperelor – străzi, construcții – care ar fi trebuit a fi identificate în teren, iar nu doar în planurile de amplasament”;
- nu s-a avut în vedere că expertiza Ionescu Ion vine în contradicție cu toate celelalte expertize topografice efectuate, stabilind cea mai mică suprafață ocupată între toate celelalte probe; că s-a imputat opiniei majoritare aspecte care puteau fi solicitate în precizări experților Parpală și Marinescu, fără a se observa totodată că expertiza Ionescu pomește de la o premisă greșită, anume că terenul proprietatea reclamantelor ar fi de 297 mp, iar nu de 300 mp cât este menționat în titlu;
- nu au fost analizate în apel aceste critici legate de modalitatea de realizare a expertizei, tribunalul mărginindu-se să precizeze că, uneori greșit, argumentele instanței de fond, rezultând considerente de neînțeles;
- în mod greșit a fost menținută în apel valoarea construcției la care ar fi îndreptățiți pârâții constructori prin efectul dreptului de accesiune, fiind înlăturate considerentele expertizei Beșcucă – probă administrată în apel – și luată în considerare expertiza Ciulinaru, dispusă în judecata fondului. S-a solicitat să se plece de la considerentele deciziei civile nr. 1049/C din 29.10.2003 a Curții de Apel Constanța, care au statuat asupra faptului că reclamantele (ca proprietare ale terenului, devenite prin accesiune proprietare asupra construcției) au obligația de a-l despăgubi pe proprietarul construcției, valoarea despăgubirii fiind stabilită după cum se dovedește buna sau reaua credință a celui din urmă. Expertiza Ciulinaru a ignorat cererea reclamantelor, depusă odată cu nota de probatorii din 19.03.2010, de calculare a valorii materialelor și manoperei la momentul edificării construcției în anul

pentru partea de construcție care le afectează proprietatea; expertul a evaluat aceste componente la valoarea actuală de circulație, calculând și sporul de valoare a proprietății reclamantelor, aspect care reiese din aplicarea unor criterii pozitive și negative, precum și a coeficienților de dezirabilitate (apropierea de plajă, dotările social urbane din proximitate, mijloacele de transport în comun, existența unei curți spațioase și a parcarii etc.). Geco ce a determinat în fapt expertul reiese din preambulul raportului de expertiză, anume evaluarea materialelor și manoperei și, respectiv, valoarea „la zi” a construcției. Aspecte care confirmă denaturarea probei, care a fost în favoarea intereselor părților.

- nu s-a avut în vedere evaluarea propusă de către reclamante, după respingerea cererii de efectuare a unui nou raport de expertiză, în sensul de a se avea în vedere prețurile tehnice pentru anul 1992 (181.612 lei rol pentru locuința compusă din parter și mansardă, 15.024 lei rol pentru finisajele suplimentare, 27.198 lei rol pentru bucătăria de vară, 2.375 lei rol pentru finisajele suplimentare ale bucătăriei de vară, 4.542 lei rol pentru beciul de sub bucătărie), actualizate cu indicii corespondenți, nu și cu indicele de piață de 1,45;
- în mod greșit s-a acceptat ideea ca reclamantele să obțină în proprietate 45,38% din imobilul construit ilegal, a cărei valoare să fie actualizată, deși reaua-credință fusese dovedită. A obliga pe constructorul de rea-credință la contravaloarea manoperei și a materialelor înseamnă a-i acorda posibilitatea recuperării sumei de bani efectiv investite, fără nici o actualizare;
- instanța nu trebuia să constate și dreptul de creanță cu privire la bucătăria de vară cu beci și la platformele din curte, întrucât aceste lucrări au fost realizate după ce reclamantele au devenit proprietare asupra terenului în anul 2000, când pe teren exista doar construcția cu destinație de locuință. Restul edificiilor (bucătărie, beci, anexe) urmează regimul juridic al art. 494 Cod civil, în sensul că ele trebuie ridicate de către constructorul de rea-credință, titularul dreptului de proprietate nemanifestând pasivitate în raport de acestea.
- în privința despăgubirilor reprezentând lipsa de folosință în răstimp de 12 ani, suma calculată de către dl. expert Ciulinaru este una modică, fiind în mod greșit menținută această soluție; cu toate că se fundamentează pe un temei juridic diferit de cel al art. 494 cod civil, lipsa de folosință nu s-ar fi putut stabili la valorile expertizei Ciulinaru doar pentru că pe terenul ocupat nu s-a găsit o construcție a reclamantelor (ce ar fi putut fi vândută sau exploatată turistic), care să ridice valoarea terenului – cum a susținut instanța. Nu s-a avut în vedere că o construcție edificată cu rea-credință, parțial pe terenul reclamantelor, parțial pe domeniul public, nu putea fi considerată a ridica valoric terenul ocupat și se ignoră, în egală măsură, că în această perioadă reclamantele ar fi putut edifica ele însele o construcție în condiții legale, pe care să o valorifice prin vânzare ori închiriere.
- ar fi trebuit luate în considerare alte criterii de determinare a contravalorii lipsei de folosință, iar nu taxa de concesiune stabilită prin hotărârea Consiliului local, aici urmând a fi valorificate criteriile legate de situarea terenului într-o zonă turistică, de interes comercial, etc. Recurențele reclamante au arătat însă că achiesează asupra stabilirii contravalorii lipsei de folosință a terenului, pe perioada 2002 – 2013, în sumă de 3.747,26 lei.

Recurențele reclamante au amintit că, urmare efectuării măsurătorilor în dosarul civil nr. 9030/2000 al Judecătoriei Constanța, s-a stabilit că pârâții Mihalcea ocupă cu construcțiile lor numai o parte din terenul proprietatea reclamantelor, restul fiind clădit pe strada Nicolae Filipescu, aparținând domeniului public al orașului Eforie; că în aceste condiții în dosarul pendinte reclamantele au uzat de dispozițiile art. 57 cod proc. civilă, chemând în judecată, ca și persoane care ar putea pretinde aceleași drepturi, pe Orașul Eforie prin Primar și pe Consiliul Local Eforie, entități care în acest caz au dobândit calitatea de intervenienți în interes propriu.

În recursul pârâților s-a arătat că:

- instanța a interpretat greșit actele juridice deduse judecății, în condițiile în care în cadrul acțiunii în revendicare urmau a fi comparate titlurile exhibate de ambele părți. Pe baza acestei operațiuni, recurenții pârâți apreciază că dreptul lor, fondat pe Titlul de proprietate

emis de Ministerul Agriculturii și Domeniilor la 28 ianuarie 1928 și transpus în actul autenticat sub nr. 21937/20.08.1992 la fostul Notariat de Stat, este preferabil celui existent de către reclamante;

- nu s-a avut în vedere, în același context, că prin încheierea nr. 15544/08.11.2000 a fost înregistrat dreptul de proprietate pentru teren și construcție, fiind atribuit număr cadastral;
- dacă în anul 1936 (când s-a încheiat actul dintre Mihăilescu și Constantinescu) nu s-a creat forma autentică pentru actele de înstrăinare pentru terenuri, în anul 1949 situația era cu totul alta, motiv pentru care vânzarea de la Constantinescu la soții Alexandrescu era supusă acestei formalități (Legea nr. 203/23.06.1947, art. 36 și 37). Cum actul din anul 1936 poartă mențiunea „act sub semnătură privată”, instanța de fond a fost în eroare cu privire la efectele produse de acest act de vânzare și astfel în mod greșit a admis acțiunea în revendicare. Inexistența transferului dreptului de proprietate din anul 1947 a fost de altfel stabilită în soluționarea cererii reclamantelor de transcriere a actului de vânzare-cumpărare.
- nu s-a avut în vedere caracterul inopozabil (față de părți) al hotărârii judecătorești prin care se constată vânzarea-cumpărarea terenului între Constantinescu și Alexandrescu, care nu a fost pronunțată în contradictoriu cu soții Mihalcea; mai mult, în cadrul aceluși proces nu s-a făcut nici o dovadă cu privire la identitatea de persoane dintre Gheorghe Constantinescu și George Constantinescu (acte de stare civilă ori declarații de notorietate);
- reclamantele au devenit proprietare ale imobilului ulterior dobândirii de către soții Mihalcea a propriului drept de proprietate asupra terenului;
- nu s-au avut în vedere de către instanța de apel criticile dezvoltate în legătură cu implicațiile posesiei asupra bunului, atunci când ambele părți exhibă câte un titlu de proprietate, provenind de la autori diferiți („*in pari causa melior est causa possidendis*”);
- greșit s-a aplicat legea cât privește chestiunea puterii lucrului judecat asupra consecințelor pasivității proprietarului terenului, câtă vreme în speță reclamantele au cunoscut faptul construirii pe terenul lor; s-a apreciat de către recurenții părți că, față de litigiul purtat în dosarul nr. 9030/2000 al Judecătoriei Constanța, a fost stabilită cu autoritatea lucrului judecat că atitudinea proprietarului terenului a fost una abuzivă, fiind așadar necesar să se respingă și cererea în revendicare – așa cum a fost de altfel respinsă și cererea de demolare a construcției. În caz contrar, se pronunță pe aceeași situație de fapt două hotărâri contradictorii.
- nu a fost analizat în apel motivul referitor la admiterea în parte a acțiunii în revendicare și la crearea în fapt a unei situații juridice imposibil de aplicat în practică, prin împărțirea *neeconomică* a bunului imobil, într-o manieră care nu permite utilizarea lui de către niciuna dintre părți; soluția primei instanțe a adus părțile într-o situație mult mai grea decât cea anterioară, părțile neputând conviețui în același imobil, în condițiile în care o linie imaginară trece prin mijlocul construcției;
- în mod greșit instanța de apel a stabilit că Judecătoria Constanța doar *a constatat* suma datorată de reclamante părților, câtă vreme dispozițiile art. 494 alin. 3 teza 1 Cod civil exclud ipoteza ca acele construcții ce se doresc a fi trecute la proprietarul terenului să fie preluate fără vreo despăgubire. Prin urmare, susțin recurenții părți, despăgubirea se acordă de către instanță chiar fără solicitarea părâtului printr-o cerere reconvențională și chiar împotriva voinței proprietarului terenului. Nu s-a avut în vedere că părți au contestat însuși titlul reclamantelor, fiind incompatibilă această apărare cu cea a formulării unei cereri reconvenționale pentru despăgubiri. S-a ignorat faptul că printr-o asemenea soluție se realizează îmbogățirea fără just temei a reclamantelor, în detrimentul părților.
- în mod greșit instanța de apel a aplicat prevederile legii și în privința constatării contravalorii despăgubirilor ce trebuie acordate pentru construcții. Astfel, deși expertul tehnic judiciar a constatat că valoarea construcțiilor pe partea suprapusă (varianta exp. topo Ionescu) este de 161.535 lei, în mod greșit a fost redusă această valoare cu indicele de piață de 1,45 – care în opinia judecătorilor a reprezentat *sporul de valoare* menționat în textul art. 494 alin. 3 teza 1 cod civil. Recurenții părți au susținut că atitudinea pasivă a reclamantelor

(cheltuieli intrată în puterea lucrului judecat) le obligă la plata unei sume egale cu cea a
sporirii valorii fondului - art. 494 alin. 3 teza a doua Cod civil.
în mod greșit a fost respins apelul pârâților cu privire la imputarea sumei de 8.000 lei
reprezentând cheltuieli de judecată, în măsura în care acțiunea în revendicare a fost admisă
în parte, anume, doar pentru 100 mp din cei 300 mp solicitați.

Prin **Decizia civilă nr. 128/C/03.06.2015 a Curții de Apel Constanța** s-au admis
recursurile ambelor părți, s-a casat decizia civilă nr. 419/28.05.2014 și s-a trimis cauza spre
rejudecare Tribunalului.

În considerentele deciziei, Curtea de Apel Constanța a dezlegat următoarele
probleme de drept stabilind totodată directivele pentru instanța de rejudecare:

- cererea pârâților Mihalcea privind compararea de titluri nu se justifică pentru că, în
speșă părțile dețin titluri pentru proprietăți diferite iar nu pentru una și aceeași proprietate,
doar reclamantele au titlu de proprietate pentru imobilul teren în litigiu (parțial);

- singurul care are opțiune cu privire la accesiune este proprietarul terenului;
opțiunea demolării – fie și pro parte – este exclusă, singura modalitate de rezolvare a speței
de față este aceea a exercitării indivizibile a dreptului de accesiune de către reclamante
pentru întreaga clădire, în nume propriu pentru partea de edificiu regăsită pe terenul lor, și
în gestiune de afaceri pentru autoritatea locală, pentru terenul ocupat din domeniul privat;

- dreptul de creanță trebuie cuantificat și valorificat în favoarea constructorului
creditor, independent de existența sau nu a unei cereri în proces;

- reaua credință a constructorului a fost stabilită pe cale judiciară în dosarul civil nr.
9030/2000, astfel că dreptul de creanță trebuie cuantificat la valoarea materialelor de
construcție și a manoperei pentru întreg edificiul, la momentul construirii, valoare ce va fi
actualizată;

- este definitivă stabilirea în concret a suprafeței ocupate de construcția casei de
locuit și a garajului, pentru care se pretinde lipsa de folosință, astfel că o expertiză judiciară
în acest domeniu, certificată prin avizul OCPI și pe care să se fundamenteze celelalte probe
subsecvente, privind creanțele părților, reprezintă o ccrință esențială a unei corecte statuări
în această speță.

- în rejudecare, tribunalul trebuie să clarifice întinderea dreptului de creanță al
constructorului de la momentul edificării construcției, precum și chestiunea disocierii dintre
construcțiile regăsite pe teren la data inițierii acțiunii în demolare și celelalte
amenajări/extinderi pentru care instanțele nu s-au pronunțat în 2000 în sensul ridicării lor, și
care ies de sub regula accesiunii imobiliare (implicit, a despăgubirii conform art. 494 alin. 3
cod civil).

IV. Procedura în fața instanței de apel, în rejudecare, după casare

După casarea și trimiterea spre rejudecare, cauza a fost înregistrată pe rolul
Tribunalului Constanța sub nr. 369/212/2015* fiind efectuate atât o expertiză
topocadastrală cât și o expertiză imobiliară pentru stabilirea prețului materialelor și prețului
muncii, precum și a contravalorii lipsei de folosință.

Prin **decizia civilă nr. 373/16.03.2017**, Tribunalul Constanța a admis apelurile
ambelor părți și a schimbat în parte sentința civilă apelată nr.23103/29.12.2011 pronunțată
de Judecătoria Constanța în sensul obligării pârâților Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să
lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor Baudet Lucia, Trăistaru Marina
și intervenienților Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie imobilul
situat în Eforie Sud, lotul 152, str. Nicolae Filipescu nr. 29, jud. Constanța, identificat prin
raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Petrean Corneliu
Viorel, compus din teren în suprafață totală de 334 mp (91 mp în favoarea reclamantelor
Baudet Lucia și Trăistaru Marina reprezentat în culoare roz în schița anexă nr. 2 la acest
raport și 243 mp în favoarea intervenienților Orașul Eforie reprezentat prin Primar și
Consiliul Local Eforie reprezentat în culoare bleu în schița anexă nr. 2 la raport).

Au fost obligați pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscila să plătească reclamanților Baudet Lucia și Trăistaru Marina suma de 1420 euro, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului aferentă perioadei 2002 -2016.

S-a constatat că reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina au dobândit prin efectul accesunii imobiliare artificiale, dreptul de proprietate asupra construcțiilor C1 și C2, identificate în schița anexă nr. 2 la raportul de expertiză topografică întocmit de expertul Petrean și vor fi obligate reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina la plata către pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia a sumei de 273.166 euro reprezentând despăgubiri.

S-au menținut celelalte dispoziții ale sentinței civile apelate referitoare la calitatea procesuală pasivă a pârâților, prescripția extinctivă și revendicarea plantațiilor și s-au compensat cheltuielile de judecată ale părților.

În considerentele acestei hotărâri s-a arătat că obiectul principal al cererii de chemare în judecată a fost constituit de cererea de revendicare formulată de reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina. În proces, Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie au avut calitatea de intervenienți forțat, pe temeiul prevăzut de art.57 C.pr.civ. de la 1865, de vreme ce construcțiile edificate de către pârâți s-au amplasat și terenul acestora. În această situație cererea de revendicare trebuie soluționată atât în favoarea reclamanților cât și a intervenienților. Aceasta în condițiile în care, decizia nr. 128/C/3.06.3015 a Curții de Apel Constanța a statuat că pârâții nu dețin nici un titlu asupra terenului pe care au edificat construcțiile, terenul fiind proprietatea pârâților.

În acest scop, raportul de expertiză judiciară topografică, realizat în cauză de expert Corneliu-Viorel Petrean a identificat loturile pe care se întind edificatele ce fac obiectul cauzei stabilind limitele măsurate ale imobilului ocupat de pârâți, în suprafață totală măsurată de 334 mp delimitate prin punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-1. Din această suprafață totală, 91mp reprezintă teren ocupat din proprietatea reclamanților și 243 mp teren ocupat din proprietatea intervenienților.

Poziția edificatelor – locuință și garaj; anexe - pe loturile aferente aflate în proprietatea reclamanților și intervenienților a fost identificată astfel: din proprietatea reclamanților Baudet Lucia și Trăistaru Marina, construcția C1- locuință ocupă suprafața de 22 mp (30,13% din suprafața totală a construcției) iar construcția C2 garaj, ocupă tot o suprafață de 22 mp (100% din suprafața totală a construcției); din proprietatea intervenienților, construcția C1 ocupă, de asemenea, suprafața de 52 mp (69,87% din suprafața totală a construcției). Această determinare are relevanță într-o desocotire viitoare a reclamanților din cauză, pe de o parte Baudet Lucia și Trăistaru Marina iar pe de altă parte, Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie.

Prin urmare, fiind stabilit de instanța de control judiciar că reclamantele au un titlu valabil, care le legitimează ca proprietari pro parte ai imobilului în litigiu, intervenienții fiind de asemenea proprietari pro parte ai aceluiași imobil și că pârâții Mihalcea nu pot opune ca valabil titlul lor de proprietate, tribunalul a obligat pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamanților Baudet Lucia, Trăistaru Marina și intervenienților Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie imobilul situat în Eforie Sud, lotul 152, str. Nicolae Filipescu nr.29, jud. Constanța, identificat prin raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Petrean Corneliu Viorel, compus din teren în suprafață totală de 334 mp (91 mp în favoarea reclamanților Baudet Lucia și Trăistaru Marina reprezentat în culoare roz în schița anexă nr. 2 la acest raport și 243 mp în favoarea intervenienților Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie reprezentat în culoare bleu în schița anexă nr. 2 la raport).

Deși contestat în cauză, raportul de expertiză a fost reținut de către instanța de apel ca fiind corect întocmit în cauză, dat fiind faptul că s-a atestat, prin avizarea lui de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară prin procesul verbal de recepție nr.1128/17.01.2017, corectitudinea conținutului topografic al acestuia – scară, dimensiuni,



suprafață, categorie de folosință, destinația terenului. În plus, tribunalul a avut în vedere că în procesul verbal de recepție, precum și în planul de amplasament și delimitare atașat s-a menționat, cu acuratețe, că imobilul identificat (adică proprietatea reclamanților) se suprapune cu un alt imobil ce are ca proprietar pe Mihalcea Paul și Priscilia (pârâții). Or, tocmai existența suprapunerii construcției edificate de către pârâți pe terenul reclamanților a condus la prezentul litigiu și se vrea dezlegată în speță.

Împrejurarea că inițial expertul topografic nu a depus documentația completă în vederea avizării și că s-a solicitat completarea acesteia (fila 12 vol.II apel) este lipsit de relevanță, de vreme ce, după completare, lucrarea a fost avizată în maniera anterior descrisă. Așa fiind, obiecțiunile reclamanților Baudet și Trăistaru sub acest aspect sunt neîntemeiate și nu pot conduce la schimbarea situației.

De asemenea, tribunalul a mai reținut că împrejurarea menționării străzii Filipescu în partea de sud a imobilului în condițiile în care în alte schițe, întocmite cu ocazia derulării celorlalte litigii între părți, se menționează str. Mircea cel Bătrân, nu este hotărâtoare asupra modului de întocmire al lucrării topografice. Aceasta deoarece expertul s-a raportat la efectuarea lucrării la planul plantației Tuzla Tekirghiol din 1926, prin digitalizarea limitelor loturilor de pe planul de referință, făcând trimitere la denumirea străzilor din acel plan, respectiv str.Filipescu și Carmen Silva, str.Filipescu fiind menționată ca atare chiar și lucrările de cadastru și carte funciară (fișa 34 vol.II apel).

Referitor la cererile accesorii revendicării, în raport de statuările deciziei de casare potrivit căreia singura modalitate de rezolvare a speței de față este aceea a exercitării dreptului de accesiune de către reclamante pentru întreaga clădire, s-a constatat că reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina au dobândit, prin efectul accesiunii imobiliare artificiale, dreptul de proprietate asupra construcțiilor C1 și C2, identificate în schița anexă nr. 2 la raportul de expertiza topografică întocmit de expertul Petrean.

Pe cale de consecință, reclamantele au fost obligate la plata contravalorii dreptului de creanță rezultat din edificarea acestor construcții. Chestiunea criteriilor în funcție de care va fi cuantificat dreptul de creanță a fost de asemenea dezlegată de către instanța de recurs care a stabilit, fără echivoc, că pârâții, a căror calitate de constructori de rea credință a fost stabilită prin sentința civilă nr. 16395 din 16.09.2002 a Judecătoriei Constanța, sunt îndreptățiți la valoarea actualizată a materialelor de construcție și a manoperei încorporată la data edificării (1992), pentru întreaga construcție, ținându-se seama de procesul inflaționist.

Prin expertiza imobiliară dispusă în cauză aceste valori au fost determinate, în dublă variantă, tribunalul oprindu-se asupra valorilor care satisfac îndrumările instanței de control judiciar, și anume la valorile materialelor și construcțiilor, reactualizate în raport de indicele de inflație și nu de valoarea de piață a imobilului sau sporul de valoare.

Astfel, expertul a determinat valoarea de 249.620 lei pentru construcția C1 (fila 5 expertiză supliment) și 23.546 lei (fila 6 expertiză supliment) pentru construcția C2 (total 272.166 lei) ca valoare actuală a materialelor și manoperei necesare edificării acestora. În calcularea acestor valori, dat fiind faptul vechimii construcțiilor edificate în 1992, expertul s-a raportat la valoarea de înlocuire, folosind metoda de înlocuire (pentru valoarea materialelor) și reconstrucție (pentru manoperă) în funcție de normativele de evaluare în vigoare la momentul 1992. În ședința din 9.02.2017 dar și în răspunsul al obiecțiuni (fila 57 vol.II) expertul a explicat că prețul din cataloagele de evaluare nu reprezintă un preț de circulație, ci valoarea de înlocuire, adică cuantumul tuturor cheltuielilor necesare edificării unei construcții similare, ce se referă la cheltuielile directe și indirecte cu materialele, manopera și transportul materialelor.

Reținând tocmai aceste aspecte, tribunalul a înlăturat solicitarea reclamanților de a efectua o nouă determinare a valorii dreptului de creanță în funcție de devizul estimativ de materiale și lucrări. În plus, tribunalul a avut în vedere și faptul că: pârâții nu mai dețin facturi sau chitanțe cu privire la totalitatea materialelor și lucrărilor efectuate, de la data edificării construcțiilor a trecut o perioadă considerabilă de timp – 25 de ani, expertul a

precizat că această metodă este imprecisă tocmai datorită vechimii datei edificării și a lipsei înscrisurilor, părțile au efectuat lucrări de întreținere a imobilelor.

Părțile au disputat și includerea construcției C2 în valoarea despăgubirilor ce trebuie acordate părților. Acest aspect a fost, de altfel, lăsat în dezlegarea instanței de apel de către instanța de trimitere.

Referitor la acest aspect, tribunalul a apreciat că hotărâtor pentru decizia acestei chestiuni este documentația ce se află în dosarul nr. 3367/1994 al Judecătoriei Constanța, atașat la prezenta cauză, având ca obiect grănițuirea cerută de către părți, în cadrul căreia se regăsește construcția anexă în planul de situație anexă la raportul de expertiză efectuat în cauză de expert Vintilescu (fila 16). Acesta este documentul cel mai vechi care atestă edificarea acestei construcții, apropiat momentului 1992. Acest element coroborat cu faptul că este de notorietate că edificarea oricărei construcții presupune și existența unei anexe necesare depozitării materialelor de construcții; face să se prezume că stabilimentul identificat C2 exista în 1992 și, prin urmare, el va intra sub incidența despăgubirilor ce se vor acorda.

În fine, instanța de apel a reținut și că în cuprinsul hotărârii civile nr. 16395 din 16.09.2002 a Judecătoriei Constanța se vorbește despre construcția *anexă*, aceasta fiind folosită drept garaj. În timp părțile i-au schimbat destinația în bucatărie de vară. Împrejurarea că părțile au schimbat destinația construcției din garaj în bucatărie de vară nu schimbă cu nimic situația juridică a acesteia și nu o poate scoate de sub incidența dreptului de creanță ce se cuvine acestora.

Cât privește celelalte amenajări/extinderi asupra cărora instanțele nu s-au pronunțat în anul 2000, cum sunt de exemplu aleile betonate din curtea imobilului, instanța de control judiciar a statuat că acestea ies de sub regula accesunii imobiliare și implicit a despăgubirii în temeiul art. 494 alin.3 C.civ. de la 1864. Prin urmare, tribunalul nu le-a inclus în evaluarea dreptului de creanță, chiar dacă expertul imobiliar le-a determinat contravaloarea. În cauză nu au fost deduse elemente în raport de care să se stabilească data edificării acestora. Nici un înscris aflat în dosarele atașate, în care s-au dus litigiile colaterale purtate de părți și dintre părți (demolare, constatare drepturi, grănițuire) nu fac trimitere la existența acestor edificări. Prin urmare, regimul lor juridic nu poate intra sub incidența stabilită de către sentința civilă nr. 16395 din 16.09.2002 a Judecătoriei Constanța.

S-a mai arătat de către tribunal că nici împrejmuirea construcțiilor nu va face obiectul dreptului de creanță, pe de o parte pentru că părțile nu au invocat nici un drept al lor în legătură cu acest aspect (solicitare de evaluare, obiecțiuni la expertiză etc), iar pe de altă parte, nici un element probator nu a fost administrat în legătură cu data edificării gardului sau păstrarea identității structurii și materialelor, pe parcursul celor 25 de ani trecuți de la data ridicării construcțiilor. Mutatis mutandis și acest element de amenajare iese de sub regula accesunii imobiliare și implicit a despăgubirii în temeiul art. 494 alin.3 C.civ. de la 1864, așa cum a statuat instanța de control judiciar.

În ce privește cererea reclamantelor Baudet Lucia și Trăistaru Marina privind restituirea fructelor civile rezultate din folosința fără drept a terenului, instanța de apel a menționat că a dispus determinarea contravalorii lipsei de folosință a imobilului teren prin expertiză, suma fiind stabilită la valoarea de 1420 euro pentru perioada 2002-2016 (octombrie - data efectuării expertizei).

Unul dintre efectele acțiunii în revendicare, pe lângă obligația de predare a bunului, este și restituirea fructelor, atunci când posesorul a fost de rea credință, cum este cazul pendinte. Posesorul de rea credință este obligat să restituie proprietarului nu numai fructele pe care le-a perceput, ci și pe acelea pe care din neglijență sa nu le-a fost perceput (art.483C.civ. și art. 485C.civ.) astfel că pârâtul datorează și fructele civile produse de bun fiind un posesor de rea credință.

În virtutea acestei obligații tribunalul a dispus, drept consecință a admiterii cererii de revendicare, plata către proprietarele Baudet Lucia și Trăistaru Marina a sumei de 1420



...reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a bunului, calculată în funcție de locația pe care ar fi putut-o obține părțile asupra terenului ocupat de către părți.

Instanța de apel a menționat, referitor la modul de stabilire al cuantumului acestei sume, că perioada și al persoanelor beneficiare, în primul rând, că această sumă va fi stabilită numai în favoarea reclamantelor Baudet Lucia și Traistaru Marina întrucât cererea de intervenție a părților Orașul Eforie și Consiliul Local Eforie a vizat numai revendicarea terenului și construcția situată pe acesta. Acest aspect rezultă în mod explicit din precizările efectuate în cuprinsul cererii de intervenție. În al doilea rând, perioada pentru care se datorează fructele civile începe să curgă de la data pronunțării sentinței civile nr. nr. 16395 din 16.09.2002 a Judecătorei Constanța întrucât acesta este momentul în care s-a statuat asupra relei credințe a părților, aspect care a născut dreptul proprietarului revendicatar la fructele datorate pentru lipsa de folosință a bunului, până la momentul efectuării expertizei (octombrie 2016). În fine, valoarea acestor fructe a fost determinată ținându-se seama de faptul că terenul nu era liber de construcții, că nici părțile și nici expertul nu a identificat comparabile ale unor tranzacții pe piața liberă privind închirierea unor terenuri similare și că prevederile legale (legea nr. 50/1991) stipulează criterii de amortizare a valorii terenului prin raportare la un termen maxim și în funcție de perioada pentru care se cere calcularea amortizării. În acest sens a dat explicații expertul în ședința din 9.02.2017. Expertul a mai prezentat o variantă de calcul în funcție de redevența contractelor de concesiune, valoarea determinată fiind de 272 usd pentru o perioadă de 16 ani. Tribunalul nu își va însuși această valoare întrucât, pe lângă faptul că suma este absolut mică prin raportare la perioadă, întinderea terenului și locul situării lui, expertul nu a avut la îndemână actele adiționale ale contractelor de concesiune luate drept reper prin care s-a modificat sau reactualizat cuantumul redevenței pentru suprafețe de teren concesionate în vederea edificării unor construcții.

V. Procedura în fața instanței de recurs

Împotriva acestei decizii civile au formulat recurs atât reclamantele TRAISTARU MARINA și BAUDET LUCIA cât și pârâții Mihalcea Paul și Priscilia.

Reclamantele Traistaru Marina și Baudet Lucia au susținut că soluția instanței de apel este nelegală prin încălcarea dreptului de proprietate al reclamantelor, cât și interpretarea greșită a actelor juridice deduse judecății și lipsa motivării soluției de admitere a apelului părților Mihalcea, fiind indicate ca motive de recurs art. 304 pct. 7,8,9 C.pr.civilă

Criticile aduse hotărârii instanței de apel de către reclamante au fost următoarele:

1. Interpretarea deciziei de casare a Curții de Apel Constanța, de către tribunal, impunea stabilirea înțelesului care este în concordanță cu legea, în ceea ce privește statutul cererii de chemare în judecată a altei persoane, calitatea de intervenienți în interes propriu a celor chemați în judecată, conform art.57 și urm, cod pr. Civilă, fiind încălcat principiul disponibilității cât timp era necesar a se stabili de către instanța de trimitere și soluția care trebuie dată cererii de intervenție, în condițiile în prima instanță, nu s-a pronunțat asupra acestui aspect; consideră reclamantele că prin obligarea la restituirea contravalorii construcțiilor indiferent pe terenul cui se află, s-a încălcat principiul disponibilității, respectiv limitele judecății, stabilite prin cererea de chemare în judecată, în condițiile în care pârâții nu au formulat o cerere reconvențională, cu acest obiect. Din perspectiva modului de soluționare a cererii de intervenție, în dispozitivul deciziei, pârâții sunt obligați să lase în deplină proprietate și posesie intervenienților, suprafața de 243 mp, dar nu obligă pe intervenienții care ar pretinde același drept ca și reclamantii, la plata contravalorii părții de construcție aflată pe terenul acestora, împovărând pe reclamante cu această obligație.
2. Cu privire la aplicabilitatea instituției gestiunii de afaceri pentru autoritatea locală în ceea ce privește partea de construcție aflată pe terenul Orașului Eforie, recuretele au susținut că instanțele ar fi trebuit să observe că această gestiune de afaceri s-a desfășurat cu știința generațiilor, care sunt parte în proces de foarte mulți ani, fără ca aceștia să adopte vreo poziție, fără să fi numit un mandatar care să se îngrijească de afacerile sale, ceea ce

inaplicabilă întreaga instituție a gestiunii de afaceri; eExistă o contradicție între cele două dezlegări date de instanța de recurs, în sensul că în timp ce autoritățile locale au identificat ca interveniente în interes propriu, adică titulare de drepturi de posesie similare reclamantelor, care permite obligarea intervenienților la despăgubiri în cazul a două dezlegare, se ajunge la soluția obligării doar a reclamantelor la plata despăgubirilor, inclusiv pentru partea de imobil aflată pe terenul Orașului Eforie, urmând ca acești intervenienți să despăgubească în viitor reclamantele, într-o acțiune în regres; numai obligarea împreună a reclamantelor și intervenienților la plata despăgubirilor, corespunde principiului echității care guvernează procesul civil și principiul disponibilității prin respectarea limitelor stabilite prin cererea de chemare în judecată, fiind greu de admis că pot fi obligate numai reclamantele la plata unei sume în numele și pentru o parte din proces, care are aceleași drepturi și obligații ca și reclamantele.

3. Instanța de apel a omis să se pronunțe asupra cererii de intervenție forțată deși soluția tribunalului ar fi trebuit să fie de admitere a apelului formulat de reclamante, de schimbare în parte a soluției instanței de fond, în sensul admiterii în parte a cererii principale și a cererii de intervenție;

4. Greșit instanța de apel a admis apelul formulat de pârâții Mihalcea câtă vreme susținerile din apel ale pârâților, au fost înlăturate prin decizia de casare astfel că instanța ar fi trebuit să respingă apelul declarat de pârâții Mihalcea; soluția are relevanță asupra cheltuielilor de judecată, pe care instanța de apel, fără a face distincția între cheltuielile de la fond și cheltuielile din apel, le-a compensat în mod greșit.

5. Greșit instanța de apel a înlăturat cererile formulate de reclamante în legătură cu expertiza topografică care a identificat terenul, ocupat de construcțiile edificate de pârâți, inclusiv pe un lot învecinat, lotul 153; contrar expertizelor anterioare, efectuate în cauză, planul topografic întocmit de expertul Petrean Corneliu, relevă poziționarea construcțiilor pe loturile 152 (proprietatea reclamantelor), lot 153 (atribuit de expert intervenienților) și strada Nicolae Filipescu (atribuită intervenienților); în apel, reclamantele au depus certificatul privind înscrierea imobilului în evidentele cadastru, din care rezulta că lotul 153 din parcelarea Tuzla- Techirghiol are alocat numărul cadastral 2290, înscris în cartea funciara sub nr. 10864, lot ce aparține numitului Păun Iulian și intervenienților din cauza de față; lămurirea acestui aspect era esențială, câtă vreme discutăm despre o gestiune de afaceri pentru intervenienți și nu pentru alte persoane care nu sunt parte în proces; de asemenea, lămurirea acestei situații ar fi putut influența procentul de ocupare terenului intervenienților, pentru care reclamantele au fost obligate să plătească despăgubiri, în condițiile în care proprietarul lotului 153, Păun Iulian, nu este parte în acest proces.

6. Greșit instanța de apel a respins cererea de efectuare a unei noi expertize imobiliare cât timp există contradicții între valoarea stabilită de expertiza Beșcucă, administrată în apel în primul ciclu procesual și expertiza Maftei; apreciază reclamantele că soluția instanței de respingere a cererii de efectuare a unei noi expertize, însușirea punctului de vedere al expertei Maftei Cristina, în sensul că metoda folosită ar fi una adecvată, este nelegală și de natură să favorizeze pe constructorul de rea credință, fiind încălcate disp. art.494 cod civil.

7. Instanța de apel a încălcat obligațiile stabilite prin decizia de casare, în ceea ce privește momentul până la care se aplică indicii de inflație, împovărând în acest mod pe reclamante și cu actualizarea sumei pentru perioada cuprinsă între momentul exercitării acțiunii și momentul efectuării expertizei

9. Soluția instanței de apel este eronată și cu privire la cheltuielile de judecată întrucât, menținând dispozițiile sentinței civile apelate, tribunalul nu face nici o referire la soluția privind cheltuielile de judecată efectuate pe parcursul procesului, cu referire la onorariile de expertiza și la taxele judiciare de timbru achitate pe parcursul judecării; apreciază că instanța de apel, întrucât a rejudecat fondul, ar fi trebuit să se pronunțe și asupra menținerii dispozițiilor instanței de fond, cu privire la obligarea pârâților Mihalcea la plata cheltuielilor de judecată, astfel cum au fost stabilite de judecătorul fondului (8000 lei).

Pârâții Mihalcea Paul și Priscila au solicitat modificarea în parte a deciziei recurate, în sensul obligării reclamantelor intimat la plata sumei de 301.243 lei. În motivare s-a arătat că Tribunalul Constanța a interpretat greșit actul deducându-se din el că reclamantele au schimbat natura ori înțelesul lămurii și vădit neîndoielnic al acestuia respectiv bunurile de casare obligatorii impuse prin Decizia Curții de Apel nr. 128/03.06.2015 prin care s-a statuat ca pârâții au calitate dublă de constructor de rea credință pentru construcția aflată pe cei 100 mp ai reclamantei și de buna credință pentru restul suprafeței de teren care ar aparține Orașului Eforie. Distincția are efecte asupra modalității acordării despăgubirii respectiv pentru partea de construcție pentru care s-a constatat că au calitatea de constructori de rea credință urmează să primească valoarea materialelor și a manoperei (valoarea de înlocuire în termeni tehnici) iar pentru partea de construcție pentru care au calitatea de constructori de buna credință urmează să fie adăugat și sporul de valoare.

Aceste valori rezulta din cuprinsul raportului de expertiza întocmit de a expert Maftai astfel: valoarea materialelor și a manoperei construcției aflate pe terenul reclamantelor — 92.618 lei; valoarea materialelor și a manoperei construcției aflate pe terenul Orașului Eforie - 208.625 lei; total despăgubiri ce trebuiau acordate 301.243 lei

Susțin recurenții că Tribunalul a obligat reclamantele la plata sumei de 273.166 lei din care 249.620 lei reprezentând valoarea construcției C1, ce rezulta din fila 5 a suplimentului la expertiza, și 23.546 lei, valoarea construcției C2 ce rezulta din fila 5 a suplimentului la expertiza. La paginile respective din raportul de expertiză se regăsesc într-adevăr aceste valori ale construcțiilor însă acestea reprezintă valoarea materialelor și a manoperei fără sporul de valoare.

Se mai arată că în valoarea de 301.243 lei stabilită de către expert în maniera arătată expertul Maftai a omis să introducă valoarea împrejmuirii și a teraselor (platforme betonate cu pavele), construcții care nu au fost evaluate dar pe care instanța de apel le-a înlăturat fiind construite ulterior.

În drept s-au invocat disp.art. 304 pct. 8 C.pr.civilă din 1865.

Prin **Decizia civilă nr. 1/15.01.2018 a Curții de Apel Constanța** s-au admis recursurile civile formulate de ambele părți, s-a casat decizia civilă nr.373/16.03.2017 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr. 369/212/2005* și a fost reținută cauza spre rejudecare.

În considerentele acestei hotărâri s-a reținut că sunt întemeiate criticile aduse hotărârii instanței de fond axate pe necesitatea completării sau refacerii raportului de expertiză întrucât în apel, reclamantele au depus certificatul privind înscrierea imobilului în evidenta cadastru, din care rezulta că lotul 153 din parcelarea Tuzla- Techirghiol are alocat numărul cadastral 2290, înscris în cartea funciară sub nr. 10864 iar acest lot nr. 153 aparține numitului Păun Iulian și intervenienților din cauza de față. Astfel cum rezultă și din adresa înaintată la dosar de Primăria Orașului Eforie, terenul reprezentând lotul nr. 153 din parcelarea Tuzla Techirghiol a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 47/2002, pe teren fiind edificat un imobil P+1E cu destinația de locuință în baza autorizației de construire nr. 134/2004 pentru care s-a încheiat procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7825/2006. Prin HCL nr. 249/2007, s-a aprobat vânzarea terenului către proprietarul locuinței – Păun Iulian. Lămurirea acestui aspect era necesară, câtă vreme s-a susținut că o parte din construcții ocupă inclusiv lotul 153, aparținând unei persoane care nu este parte în proces.

De asemenea, lămurirea acestei situații ar fi putut influența procentul de ocupare a terenului intervenienților, pentru care reclamantele au fost obligate să plătească despăgubiri, în condițiile în care proprietarul lotului 153, Păun Iulian, nu este parte în acest proces.

Pe de alta parte, prin obiecțiunile la expertiză, reclamantele au semnalat instanței că în planul de amplasament și delimitare a imobilului recepționat de OCPL adresa este Nicolae Filipescu nr. 29, lot 152, iar planul se referă la imobilul proprietatea pârâților.

Imobilul proprietatea pârâților nu este lotul 152, cum se menționează, lot care potrivit vechii parcelări ar aparține în mod exclusiv reclamantelor.

Din același plan de amplasament și delimitare, rezultă că imobilul proprietatea pârâților se afla amplasat în parte, pe str. Nicolae Filipescu, adică în proprietatea intervenienților.

Recurente au susținut că strada nu este domeniu privat al localității, ci publică, așa cum a menționat instanța de apel astfel că, față de raportul de expertiză, care confirmă că o parte din construcție se află pe stradă, instanța ar fi trebuit să stabilească cărui domeniu îi aparține terenul ocupat. Aceasta cu atât mai mult cu cât în aceeași adresă înaintată de Primăria Orașului Eforie, se menționează că forma și dimensiunile actualei străzi Nicolae Filipescu, identificată prin documentația cu nr. cadastral CF 105634 este modificată față de cea din planul parcelar aprobat în 1926, datorită construcțiilor edificate în perioada regimului comunist care nu au respectat vechile parcelări ale localității, precum și datorită corelării cu documentațiile cadastrale/imprejmirile imobilelor limitrofe.

Curtea a apreciat că se impunea lămurirea și a acestui aspect, relevant fiind stabilirea corectă a procentului de teren ocupat din fiecare proprietate, care se răsfrânge asupra procentului în care despăgubirea trebuie suportată de fiecare parte.

Așadar, Curtea a considerat că în cauză este necesară lămurirea întinderii dreptului la despăgubire, precum și a aspectului legat de suprapunerea terenului identificat de expertul Petrean cu lotul nr. 153 ce aparține proprietarului Păun Iulian, în care expertiza a desemnat drept titular al acestui lot Orașul Eforie, dar și a amplasării trecute și actuale a străzii Nicolae Filipescu, prin completarea ori efectuarea unui nou raport de expertiză topografică.

Întrucât s-a considerat necesară administrarea de probe noi, în consonanță cu dispozițiile art. 312 alin. 3 din Codul de procedură civilă coroborat cu art. 305 C.pr.civ., s-a dispus casarea în întregime a deciziei recurate și reținerea pentru o nouă judecată a apelurilor.

În rejudecare, în baza probelor administrate în cauză, instanța constată următoarele:

În primul rând trebuie menționat că, în raport de data înregistrării acțiunii de fond (09.08.2005), în cauză sunt aplicabile atât prevederile vechiului Cod civil (în continuare C.civil din 1864) potrivit art. 6 C.civil cât și ale vechiului Cod de procedură civilă, potrivit art. 3 din Legea nr. 76/2012.

În al doilea rând, trebuie menționat că după casarea cu reținere spre rejudecare, instanța are de analizat cele două apeluri formulate atât de reclamantele Traistaru Marina și Baudet Lucia cât și de pârâții Mihalcea Paul și Priscilia. Însă, în analiza acestora trebuie avute în vedere dezlegările instanței de casare, respectiv cele din decizia civilă nr. 128/C/03.06.2015.

În al treilea rând, mai trebuie avut în vedere că la termenul de judecată din data de 17.03.2021, pârâții Mihalcea Paul și Priscilia au menționat că solicită admiterea cererii reclamantelor pe acțiunea în revendicare pentru terenul în suprafață de 119 mp ce s-a dovedit în urma efectuării raportului de expertiză că se află în curtea pârâtului, obligarea pârâților la restituirea imobilelor astfel cum sunt menționate și identificate în raportul de expertiză, respectiv: : C1 – suprapunere 29 mp, C2 – suprapunere 20 mp, gard – suprapunere 25.50 ml, platformă – suprapunere 70 mp. De asemenea, au precizat că solicită obligarea reclamantelor să plătească pârâților recurenți Mihalcea Paul și Priscilia despăgubiri în cuantum de 482.659,20 lei, actualizate la momentul august 2005, format din: C1 – 348.346,40 lei – materiale și manopera actualizate la momentul august 2005; C2 – 61.100,39 lei – materiale și manopera actualizate la momentul august 2005; gard+platformă – 73.212,41 lei – materiale și manopera. Solicită obligarea lor la plata către reclamantele recurențe la despăgubiri reprezentând lipsa de folosință în cuantum de 2538,88 lei pentru suprafața de 119 mp, cu compensarea plății cheltuielilor de judecată.

Corelativ, la același termen de judecată, reclamantele Trăistaru Marina și Baudet au solicitat obligarea părților să le lase terenul reclamantelor în suprafață de 172 mp ocupat de pârâți din lotul reclamantelor nr. 152, obligarea părților la plata lipsei terenului, obligarea lor la plata despăgubirilor constând în contravaloarea materialelor și a manoperei actualizată la nivelul anului 2005 dar doar corpul 1 și garaj. Solicita de asemenea a se observa că nu se pune problema de a despăgubi partea adversă cu privire la celelalte construcții, platforme și construcții anexe întrucât prin decizia de casare s-a stabilit că odată ce reclamantele au ieșit din pasivitate și și-au manifestat dorința de a intra în posesia terenului, toate celelalte construcții nu fac obiectul despăgubirilor pe care trebuie să le plătească reclamantelor întrucât acestea fac obiectul dreptului de a cere demolarea și ridicarea acestor construcții pentru considerentele arătate de curtea de apel în cuprinsul deciziei de casare. Diferența de 101 mp este ocupată de platforma betonată care constituie curtea casei și care nu face obiectul despăgubirii.

Un prim motiv de apel al reclamantelor a vizat modul de soluționare a cererii de chemare în judecată a altei persoane, formulată de reclamante în temeiul art. 57 C.pr.civilă din 1865, cu privire la care prin decizia de casare nr. 128/C/03.06.2015 s-a arătat că trebuie soluționată în conformitate cu art. 58 C.pr.civilă din 1865, situația juridică creată prin imposibilitatea demolării (în tot sau în parte) a construcției generând, astfel, o obligație indivizibilă pentru ambii proprietari ai fondurilor învecinate, care nu ar putea fi executată nicicând pro parte.

În raport de aceste elemente, se constată că finalitatea formulării unei cereri întemeiate pe art. 57 C.pr.civilă va fi aceea că, deși intervenientul în interes propriu a avut o atitudine pasivă, dat fiind că situația juridică trebuie rezolvată unitar pentru a nu se genera litigii ulterioare, se va analiza și solicitarea de revendicare a porțiunii de teren ocupate de pârâți în terenul proprietatea intervenientului Orașul Eforie prin Primar.

În ce privește gradul de ocupare a terenului prin construcția realizată de pârâți, aspect care a generat considerente diferite atât ale părților cât și ale hotărârilor anterioare determinate de concluziile diferite ale expertizelor topocadastrale efectuate în cauză, Curtea constată, în primul rând, că motivul de apel din apelul reclamantelor vizând eventuala încălcare a puterii de lucru judecat de care se bucură sentința civilă nr. 7608/2000 pronunțată în dosarul nr. 9030/2000 (prin care s-a stabilit că pârâții ocupă 180,6 mp din lotul 152) a fost dezlegat în mod definitiv și obligatoriu pentru instanțe prin decizia de casare nr. 128/C/03.06.2015. Astfel, prin aceasta s-a stabilit că nu intră în puterea lucrului judecat „și nu sunt apărute prin efectul pozitiv al acesteia, întrucât nu fac corp comun cu dispozitivul și nu îl explicitează (ci doar sprijină soluția de respingere a cererii de ridicare a construcțiilor), considerentele legate de măsurătorile efectuate în dosarul 9030/2000 al Judecătoriei Constanța cu privire la suprafața ocupată de edificate”.

Tot în mod obligatoriu s-a stabilit prin decizia de casare nr. 128/C/03.06.2015, referitor la motivele din apelul pârâților vizând preferabilitatea titlului lor de proprietate față de cel al reclamantelor, că părțile nu au „câte un titlu pentru același imobil, ci doar reclamantele prezintă un titlu pentru lotul 152” și că „nici pentru terenul amprenteii construcției pârâților și nici pentru cel îngrădit și folosit drept curte nu există un titlu al pârâților Mihalcea privind lotul nr. 152” astfel că sunt neîntemeiate „criticile referitoare la greșita înlăturare a operațiunii juridice în comparare de titluri”.

De altfel, în raport de precizările de la termenul de judecată din data de 17.03.2021, Curtea reține că pârâții nu au mai insistat asupra acestor motive de apel (implicit asupra celor vizând caracterul inform al titlului de proprietate al reclamantelor, asupra efectului posesiei lor și asupra inopozabilității hotărârii de constatare a vânzării-cumpărării) ci au solicitat chiar admiterea acțiunii în revendicare (dar pentru suprafața de 119 mp).

În al doilea rând, referitor la suprafața efectiv ocupată de pârâți din lotul 152 și din cel al intervenienților, se constată că în cauză s-a efectuat încă o expertiză topocadastrală cu trei experți (fila 154, vol. I) ale cărei concluzii au fost următoarele:

- Suprafața ocupată de imobilul actual aparținând fam. Mihalcea, în suprafața de 147 mp din perimetrul construit al fostului lot 152 de 300 mp revendicat de reclamante este de 172 mp (notația e-f-g-5-h-D-e);

- Din suprafața de 172 mp, o parte de 41 mp se regăsește sub construcția în care are în total 79 mp) edificată în 1992, o parte de 20 mp este ocupată de anexa în Mihalcea (garaj/bucătărie, grup sanitar), construită tot în 1992, diferența de 101 mp fiind ocupată de platforma betonată/dalată, cu casete de spațiu verde/flori, care constituie curtea casei;

- Perimetrul reconstituit A-B-C-D-A în suprafață de 300 mp al proprietății reclamantelor este ocupat în cuantum de 172 mp, respectiv 57% în perimetrul gospodărit de fam. Mihalcea, în cuantum de 11 mp, reprezentând 3,7% (A-e-f-A și g-5-17-g), neocupată de construcții, restul suprafeței de 117 mp, teren fără construcții, în curtea aferentă Hotelului Crișana;

- Din imobilul teren de 347 mp împrejmuit și gospodărit de fam. Mihalcea, un cuantum de 172 mp face parte din perimetrul reconstituit al fostului lot 152 ce a aparținut reclamantelor, un cuantum de 26 mp (3-e-D-2'-3) face parte din perimetrul reconstituit al fostului lot 153, restul de 149 mp (1-2-2'-h-6-1) se regăsește în perimetrul reconstituit la vechiului traseu al străzii proiectate- Nicolae Filipescu și chiar în cvartalul învecinat.

În completarea la acest raport de expertiză (fila 200, vol.1) s-a arătat că varianta ideală în care loturile ar fi avut dimensiunile de 15x20 m, așa cum susțin părțile, un cuantum de 119 mp se regăsește în curtea împrejmuită și gospodărită de părți. Experții au menționat, însă, că în zonă reperele de comparație sunt insuficiente pentru a conforma o identificare foarte precisă, zona fiind mult restructurată astfel că nu poate fi exclusă nici probabilitatea unor eventuale rectificări ale mărimii loturilor, anterior restructurărilor urbanistice, care fac imposibilă regăsirea mărimilor proiectate cândva.

În raport de cele două suprafețe, reclamantele au menționat că revendică suprafața de 172 mp, pe când părțile au susținut că sunt de acord să lase în deplină proprietate și posesie suprafața de 119 mp întrucât loturile din vechea parcelare Tuzla Techirghiol aveau 300 mp, laturile erau de 15/20 ml, experții au avut în vedere ale dimensiuni aleatorii și că nu există nicio justificare pentru care loturile de pe partea lor să aibă o deschidere de 14,32 ml iar cele de *vis-a-vis* să aibă o deschidere de 15 ml.

Contrar acestei opinii, Curtea apreciază că reconstituirea cvartalului în care se află loturile în discuție plecând de la o lungime ideală de 15/20 ml a loturilor de 300 mp nu are nicio justificare cât timp în planul parcelar din 1936 de la fila 184 nu sunt specificate mărimi liniare ale loturilor de reconstituit (relevante în cauză). În acest context, experții au procedat la reconfigurarea cvartalului aferent loturilor 145-160 având ca repere de comparație aliniamentele împrejmuite, aliniamentele imobilelor din sistemul de evidență al cadastrului și publicității imobiliare, aliniamentele străzilor și criteriul suprafețelor. În plus, experții au constatat că Planul de amplasament și delimitare al imobilului părților (Tehn. Ionescu- 2000, număr cadastral 227, cartea funciară 345) indică mărimi de 14,71-14,29 ml, respectiv 21,57/21,59 ml.

Ori, cât timp însăși documentele cadastrale folosite de părți au avut în vedere dimensiunile actuale la acel moment iar nu cele ideale, ar fi total injust a se avea în vedere în prezent niște dimensiuni ce nu au fost folosite de nicio parte (nici pentru loturile 145-160). Nu are relevanță în acest context că loturile de pe cealaltă parte a străzii Nicolae Filipescu (162-164) au aceste mărimi cât timp în cauză se analizează lotul 152 și gradul de ocupare la momentul construirii locuinței de către părți și la momentul nașterii dreptului de proprietate al reclamantelor asupra acestuia.

Având în vedere că măsurătorile efectuate în expertiza din dosarul de față au fost realizate în sistem Stereo 1970 cu aparate topografice de foarte mare precizie și că această expertiză a fost avizată de OCPI, Curtea va reține concluziile expertizei respective în varianta agreată și de experți și anume că suprafața ocupată de imobilul actual aparținând fam. Mihalcea, din perimetrul construit al fostului lot 152 de 300 mp revendicat de reclamante este de 172 mp (notația e-f-g-5-h-D-e), precum și că o suprafață de 149 mp

(notația 1-2-2'-h-6-1) se regăsește în perimetrul reconstituit la vechiului traseu al străzii proclamate Nicolae Filipescu aparținând Orașului Eforie iar restul de 26 mp (notația 3-e-1) face parte din perimetrul reconstituit al fostului lot 153 (proprietatea tot a Orașului Eforie dar acordat în concesiune prin contractul nr. 47/2002 numitului Păun Iulian).

În consecință, Curtea va admite apelul formulat de reclamante și, în temeiul art. 296 C.pr.civilă din 1865, va schimba în parte sentința apelată nr. 23103/29.12.2011 a Judecătoarei Constanța în sensul că vor fi obligați părții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor Baudet Lucia și Trăistaru Marina suprafața de 172 mp, parte din fostul lot 152, identificată între punctele e-f-g-5-h-D-e. De asemenea, în soluționarea și a cererii de chemare în judecată a altor persoane, vor fi obligați aceiași părți să lase în deplină proprietate și liniștită posesie intervenienților Orașul Eforie prin Primar și Consiliul Local Eforie suprafața de 149 mp delimitată între punctele 1-2-2'-h-6-1 și suprafața de 26 mp delimitată între punctele 3-e-D-2'-3.

În ce privește capătul de cerere privind accesiunea imobiliară, Curtea constată că și asupra acestuia există opinii divergente ale părților în sensul că reclamantele solicită să se constate dreptul lor de accesiune doar asupra construcției C1 (din care doar 41 mp din lotul 152 se regăsește sub locuință) și asupra garajului/bucătărie și grup sanitar (din care doar 20 mp se află sub construcție). Părții au solicitat, însă, să se constate dreptul de accesiune asupra C1, C2, gard și împrejmuire. Aceste diferențe sunt relevante și trebuie analizate întrucât influențează cuantumul despăgubirilor la care poate fi obligată partea în favoarea căreia se va stabili dreptul de accesiune respectiv.

În analiza acestui aspect, Curtea va avea în vedere cele statuate deja prin decizia de casare nr. 128/C/03.06.2015 și care, așa cum s-a menționat deja, sunt obligatorii pentru instanțele ce soluționează apelul în temeiul art. 315 alin. 1 C.pr.civilă din 1865.

Astfel, prin aceasta s-a stabilit că „dobândirea de către recurente reclamante, prin accesiune imobiliară, a proprietății *pro-parte* (corespunzător părții construite pe terenul lor), nu constituie decât o ficțiune juridică, fără acoperire în planul dreptului obiectiv și care este generatoare de litigii ulterioare - devreme ce ea se bazează pe trasarea unei linii imaginare prin interiorul acestui edificiu, pe hotarul ce delimitează terenul reclamantelor de cel al orașului Eforie”, că „inexistența vreunei opoziții a autorității locale privitoare la calitatea de intervenient forțat într-un asemenea litigiu, combinată cu atitudinea manifestată față de modul în care a fost edificată construcția și anexele sale (emiterea certificatului de urbanism pentru lotul 95 și lipsa oricăror demersuri de desființare a construcției ridicate abuziv, fără autorizație, pe un alt teren decât cel menționat în certificat; pasivitatea procesuală în procesele inițiate de constructor), precum și lipsa oricăror apărări în dosarul pendinte în legătură cu regimul juridic al terenului ocupat, compun imaginea unui titular al dreptului de proprietate asupra terenului limitrof celui în litigiu, care nu se opune la rezolvarea unitară a situației juridice a acestui bun”, precum și că „singura modalitate de rezolvare a speței de față este aceea a exercitării dreptului de accesiune de către reclamante pentru întreaga clădire, respectiv, atât în nume propriu pentru partea de edificiu regăsită pe terenul lor, cât și în gestiune de afaceri pentru autoritatea locală, pentru terenul ocupat din domeniul privat”.

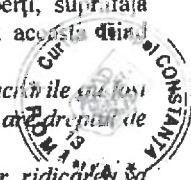
De asemenea, instanța de recurs a impus instanței de trimitere să aibă în vedere, în rejudecare „criticile legate de disocierea dintre construcțiile regăsite pe teren la data inițierii acțiunii în demolare și celelalte amenajări/extinderi pentru care instanțele nu s-au pronunțat în 2000 în sensul ridicării lor, și care ies de sub regula accesiumii imobiliare (implicit, a despăgubirii conform art. 494 alin. 3 cod civil)”.

În raport de aceste elemente, se constată că sunt întemeiate criticile reclamantelor că dreptul de accesiune trebuie să vizeze doar construcțiile ce au făcut obiectul dosarului nr. 9030/2000, respectiv locuință P+M și garaj.

Prin raportul de expertiză topocadastrală întocmit de cei trei experți, suprafața construcției tip P+M este de 79 mp iar suprafața anexei C2 (în prezent această anexă este transformată în bucătărie de vară) este de 20 mp.

Potrivit art. 494 C.civil din 1864, „Dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice.

Dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor, ridicându-le în urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut; el poate chiar, după împrejurări, fi condamnat la daune-interese pentru prejudiciile sau vătămările ce a putut suferi proprietarul locului.

Dacă proprietarul vrea să păstreze pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor și prețul muncii, fără ca să se ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații și construcții. Cu toate acestea, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului (C. civ. 766, 771, 997, 1076, 1084)”.


În conformitate cu aceste dispoziții, întrucât construcțiile C1 și C2 au fost construite de pârâți pe terenul aparținând altei persoane, persoană care a înțeles să își manifeste dorința în sensul de a păstra doar aceste construcții (ca urmare a faptului că pentru acestea prin sentința civilă nr. 16395/16.09.2002 pronunțată în dosarul nr. 9030/2000 s-a respins cererea de demolare a acestora), în temeiul art. 494 C.civil din 1864 se va constata în favoarea reclamantelor un drept de accesiune imobiliară asupra construcțiilor C1 și C2 în suprafață construită de 79 mp, respectiv 20 mp.

Întrucât instanța de casare prin decizia nr. 128/C/03.06.2015 a impus a se disocia între „construcțiile regăsite pe teren la data inițierii acțiunii în demolare și celelalte amenajări/extinderi pentru care instanțele nu s-au pronunțat în 2000 în sensul ridicării lor, și care ies de sub regula accesiunii imobiliare”, Curtea constată că nu ar putea constata vreun drept de accesiune asupra gardului și platformei betonate care nu a făcut obiectul dosarului nr. 9030/2000 și pentru care nu a existat nicio manifestare de voință din partea reclamantelor de exercitare a dreptului de accesiune asupra acestor edificat (opinie clar exprimată în prima cerere de recurs, în dosarul nr. 369/212/2005).

În ce privește valoarea despăgubirilor cuvenite pârâților ca urmare a exercitării dreptului de accesiune imobiliară artificială, în primul rând trebuie precizat că față de constatarea dobândirii acestui drept doar față de construcțiile C1 și C2, numai pentru acestea se vor analiza despăgubirile cuvenite iar nu și pentru gard și platforma betonată evaluate de expert la nivelul anului 2005 la suma de 73212,41 lei.

În a doilea rând, și pentru această solicitare, se impun dezlegările instanței de casare prin decizia nr. 128/C/03.06.2015 potrivit căreia, trebuie să se aibă în vedere dubla calitate a pârâților „ca fiind de bună-credință pentru partea de construcție aferentă terenului din domeniul privat al localității și respectiv, de rea-credință pentru cea din proprietatea reclamantelor”, că „întinderea dreptului de creanță al constructorului este cel de la momentul edificării construcției”, precum și că „vor fi înlăturate criticile recurentelor reclamante privind necesitatea obligării constructorului de rea-credință la contravaloarea manoperei și a materialelor efectiv investite în anul 1992, fără nici o actualizare, dar și criticile pârâților, privitoare la aplicarea indicelui de piață”.

De asemenea, instanța va avea în vedere și precizările pârâților de la termenul de judecată din data de 17.03.2021 în sensul că a achiesat la valoarea mai mică din raportul de expertiză și anume cea stabilită de către expert în evaluarea la introducerea acțiunii și anume 2005, precum și că solicită a se avea în vedere doar prețul materialelor și prețul muncii, nu și sporul de valoare pentru Orașul Eforie.

Sub acest aspect se constată că prin raportul de expertiză judiciară evaluatorie, expertul Ida Maria a stabilit că valoarea construcției la nivelul anului 1990 este de

182003,83 lei la care a aplicat un coeficient de indexare de 61 rezultând o valoare la nivelul anului 1992 de 11278745,41 lei pentru C1, valoarea actualizată la momentul august 2005 fiind de 348346,40 lei. Pentru construcția C2, valoarea actualizată cu același index la nivelul anului 1992 a fost de 1978306,25 lei iar la momentul august 2005 de 61100,39 lei.

În raport de obiecțiunile părților, încuviințate de instanță, s-a solicitat expertului să menționeze cum s-a stabilit actualizarea cu indicele de inflație de la 11138832,41 lei la 348346,40 lei însă aceasta a refuzat să răspundă susținând că a efectuat expertiza după cele mai noi reglementări în domeniu, că expertul Beșucă a stabilit valori mai mari dar care nu au fost contestate de părți, că s-a aplicat coeficientul normal de uzură și că toate obiecțiunile se resping.

În condițiile în care nu poate fi verificat raționamentul expertului în raport de buletinele informative invocate de expert, nu se poate stabili cum s-a ajuns la actualizarea cu indicele de inflație la momentul august 2005, dată ce va fi stabilită ca reper față de decizia nr. 128/C/2015, Curtea nu va avea în vedere concluziile expertizei efectuate în dosarul de față ci expertiza efectuată de exp. Maței Cristina în dosarul nr. 369/212/2005* al Tribunalului Constanța.

Astfel, în acesta se menționează că valoarea edificării construcției C1 era de 7614411 ROL care, actualizată cu indicele de inflație de 49670,32/100 dă o valoare de 378210 lei la care se aplică gradul de uzură de 34% rezultând o valoare de 249620 lei. Pentru construcția C2 s-a stabilit o valoare de 3465665 lei, actualizată la 3255 lei, la care s-a aplicat gradul de uzură de 27%, rezultând o valoare de 23546 lei.

Deși se menționează în această expertiză că ea reprezintă valoarea actuală (la momentul efectuării expertizei, respectiv octombrie 2016) ajustată cu gradul de uzură al construcțiilor respective, Curtea constată că este preferabilă această valoare întrucât s-a explicat în mod detaliat din ce a fost compusă valoarea materialelor și prețul muncii și buletinele informative folosite (catalogele de evaluare Matrix Rom București), s-a menționat că pentru actualizare s-a aplicat Buletinul „expertiză Tehnică nr. 131/2016”, precum și conform cărui act normativ s-au stabilit coeficienții de uzură (P135/1999). Pe de altă parte, această valoare este mult mai mică decât cea stabilită de expertul Ida Maria reprezentând actualizarea la momentul august 2005 (348346,40 lei raportat la 249620 lei, respectiv 61100,39 lei comparativ cu 23546 lei).

De asemenea, Curtea va avea în vedere că și expertizele efectuate de exp. Ciulinaru Miron sau exp. Beșucă au stabilit valori ale lucrărilor și muncii la momentul 1992 apropiate de cele ale exp. Maței (de exemplu în exp. Ciulinaru, valoarea în lei vechi a C1 era de 288220,49 lei la momentul 09.09.2011).

Deși cuantumul despăgubirilor stabilite de Tribunalul Constanța prin decizia nr. 373/16.03.2017 au fost contestate de reclamante din prisma faptului că ar fi fost încălcate îndrumările instanței de casare întrucât s-a stabilit în raport de costul de înlocuire care este sinonim cu costul de construcție, precum și că s-a avut în vedere pentru actualizare momentul efectuării expertizei iar nu momentul sesizării instanței, se constată că valoarea stabilită de expert în dosarul de față prin raportare la data formulării prezentei acțiuni a fost net superioară.

Pe de altă parte, valoarea stabilită de exp. Maței a fost contestată de părți prin cererea de recurs doar din perspectiva neacordării sporului de valoare pentru construcțiile aflate pe terenul Orașului Eforie însă la termenul de judecată din 17.03.2021 acesta a menționat că nu mai solicită sporul de valoare nici de la intervenienții Orașul Eforie prin Primar.

Față de aceste considerente, apreciind că și prin decizia nr. 128/C/2015 s-a reținut că „echitatea exclude în egală măsură atribuirea către constructor a valorii neactualizate a materialelor și muncii încorporate la data edificării”, Curtea apreciază că valoarea stabilită de exp. Maței este o valoare apropiată de valoarea actualizată a materialelor și muncii astfel că vor fi obligate reclamantele la plata către părți a sumei de 273166 lei reprezentând despăgubiri pentru construcțiile C1 (249620 lei) și C2 (23546 lei).

În ce privește contravaloarea lipsei de folosință pentru suprafața de 172 mp, în primul rând se constată că prima instanță a admis excepția prescripției dreptului la acțiune pentru pretențiile aferente perioadei 2000-09.08.2002 iar modul de soluționare a excepției nu a fost criticat prin cererea de apel astfel că, admiterea acestei excepții a rămas definitivă și irevocabilă, urmând a se avca ca dată de început data de 10.08.2002.

În al doilea rând, se constată că expertul Ida Maria a menționat în expertiza efectuată în cauză că aceasta se raportează la valoarea din contractele de concesiune anexate, respectiv de 0,27 USD/mp/an, pârâții menționând că sunt de acord cu această valoare dar raportat la suprafața de 119 mp, reclamantele susținând că această valoare ar trebui să fie stabilită și prin raportare la alte criterii, cum ar fi montarea de corturi, închirierea de terenuri etc.

Însă, suprafața pentru care se solicită contravaloarea lipsei de folosință nu era liberă pentru a se pune problema posibilității de încheiere sau de montare corturi și, oricum, pentru astfel de valori nu s-au depus înscrisuri doveditoare pe care instanță să le poată avea în vedere.

Prin urmare, Curtea se va raporta la prețurile stabilite de expertul Ida Maria dar pentru suprafața de 172 mp iar nu 119 mp astfel că vor fi obligați pârâții la plata către reclamante a contravalorii lipsei de folosință pentru suprafața de 172 mp în cuantum de 0,27 USD/mp/an, începând cu data de 10.08.2002 și până la predarea imobilului.

Mai trebuie menționat că față de stabilirea altor valori decât cea stabilită de prima instanță (cu privire la stabilirea de despăgubiri și nu doar constatarea lor, critică formulată de pârâți prin apel), se impune admiterea și a apelului pârâților, contrar susținerilor reclamantelor apelante de față.

În fine, față de admiterea apelului și a acțiunii, instanța va menține (pe lângă modul de soluționare a excepției prescripției dreptului la acțiune și a respingerii cererii de ridicare a plantațiilor) capătul de cerere privind obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată în fond, de 8000 de lei compuse din taxa de timbru, contravaloarea expertizelor efectuate și onorariul avocatului ales (diminuate de instanța de fond față de admiterea în parte a acțiunii de la 9461 lei 8000 de lei).

În ce privește cheltuielile efectuate în apel și recurs, față de admiterea ambelor apeluri și recursuri, se vor aplica disp. art. 276 C.pr.civilă în sensul că se vor compensa cheltuielile de judecată efectuate de părți.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

În rejudecare.

Admite apelurile formulate de reclamante și pârâți împotriva sentinței civile nr.23103/29.12.2011 a Judecătoriei Constanța.

Schimbă în parte - sentința apelată astfel:

Obligă pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor Baudet Lucia și Trăistaru Marina suprafața de 172 mp identificată în raportul de expertiză efectuat de experții Boicu Costel, Iordache Ilie și Păun Gabriela Laura Anexa 3 între punctele e-f-g-5-h-D-e, parte din fostul lot 152 situat în Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr.29, județul Constanța.

Obligă pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie intervenienților Orașul Eforie prin Primar și Consiliul Local Eforie suprafața de 149 mp delimitată între punctele 1-2-2'-h-6-1 și suprafața de 26 mp delimitată între punctele 3-e-D-2'-3 astfel cum au fost identificate în raportul de expertiză menționat anterior, situate în Eforie Sud, str. N.Filipescu nr.29, județul Constanța.

25

Se constată că reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina au dobândit, prin efectul accretivității imobiliare artificiale dreptul de proprietate asupra construcțiilor C1 și C2 în suprafața construită de 79 mp, respectiv 20 mp, astfel cum a fost identificată în expertiza menționată anterior.

Reclamanțele la plată către părți a sumei de 273166 lei reprezentând despăgubiri pentru construcțiile C1 (249620 lei) și C2 (23546 lei).

Obligă părțile la plata către reclamante a contravalorii lipsei de folosință pentru suprafața de 172 mp în cuantum de 0,27 USD/mp/an, începând cu data de 10.08.2002 și până la predarea imobilului.

Compensează cheltuielile de judecată efectuate de părți în apel și recurs.

Mentine celelalte dispoziții ale sentinței apelate.

Irrevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 02.04.2021.

Președinte,
Laura Smarandă

Judecător,
Alina Gabriela Jurubită

Judecător,
Pt. Claudia Bodean
aflată în c.o. semnează
conf.art.261 alin.2 C.p.c.
Vicepreședinte,
Mihaela Cristina Mocanu

Grefier,
Pt. Camelia Dincă
Aflați în c.o. semnează
Conf.art. 261 alin. 2 C.p.c.
Grefier șef,
Rodica Epure

ROMANIA
CURTEA DE APEL CONSTANTA
Nr.1
Prezenta copie este conforma cu originalul aflat
in dosarul nr. 10091/2007 al acestei curti, se certifica
de noi exactitatea ei. 12/1007
S-a dat la masa judiciară de timbru de 12 lei
Anexa, 1
Curtea de Apel Constanta
Red. dec. judec. 02.08.2021
Tribunalul 02.08.2021



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104419 Eforie

Nr. cerere 110818
Ziua 05
Luna 05
Anul 2026
Cod verificare 1027814505



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:345
Nr. cadastral vechi:227

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NICOLAE FILIPESCU, Nr. 29

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104419	347	TEREN IMPREJMUIT

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104419-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NICOLAE FILIPESCU, Nr. 29	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:79 mp; S. construita: desfasurata:159 mp; LOCUINTA - P+M; EDIFICATA IN ANUL 1993;
A1.2	104419-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NICOLAE FILIPESCU, Nr. 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita: desfasurata:20 mp; MAGAZIE; EDIFICATA IN ANUL 1993;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
167901 / 26/09/2023		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE; Hotarare Judecatoreasca nr. 23103, din 29/12/2011 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Hotarare Judecatoreasca nr. 115/C, din 02/04/2021 emis de CURTEA DE APEL CONSTANTA; Act Notarial nr. 82, din 21/07/2000 emis de BNP DOINITA CRISAN; Hotarare Judecatoreasca nr. 16395, din 16/09/2002 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Act Administrativ nr. 117-COMPLETARE, din 30/05/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE; Hotarare Judecatoreasca nr. 1049/C, din 29/10/2003 emis de CURTEA DE APEL CONSTANTA; Hotarare Judecatoreasca nr. 307, din 04/03/2003 emis de TRIBUNALUL CONSTANTA; Act Administrativ nr. 12445 A1_COMPLETARE, din 08/06/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Notarial nr. 749, din 09/11/2023 emis de BIN BOICU CLAUDIA; Hotarare Judecatoreasca nr. 7608, din 26/06/2000 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Act Notarial nr. 185, din 21/04/2023 emis de BIN BOICU CLAUDIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu privat - asupra teren in suprafata de 175 mp, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 175/347 1) ORASUL EFORIE	A1
242086 / 29/11/2023		
Act Notarial nr. 781, din 24/11/2023 emis de Boicu Claudia;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra teren in suprafata de 172 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 86/347 1) MIHALCEA PAUL 2) MIHALCEA PRESCILIA	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MIHALCEA PAUL 2) MIHALCEA PRESCILIA	A1.1, A1.2
105573 / 08/05/2025		
Act Administrativ nr. 2255/2023, din 28/04/2025 emis de BEJ BECIU STELIAN; Act Administrativ nr. 2255/2023, din 12/05/2025 emis de BEJ BECIU STELIAN ;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra teren in suprafata de 172 mp, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 86/347 1) MIHALCEA PAUL 2) MIHALCEA PRESCILIA	A1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.1, A1.2

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epy.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 104419 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) MIHALCEA PAUL 2) MIHALCEA PRESCILIA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Pagina 2 din 4

Estrase pentru informare on-line la adresa apay.anap.ro

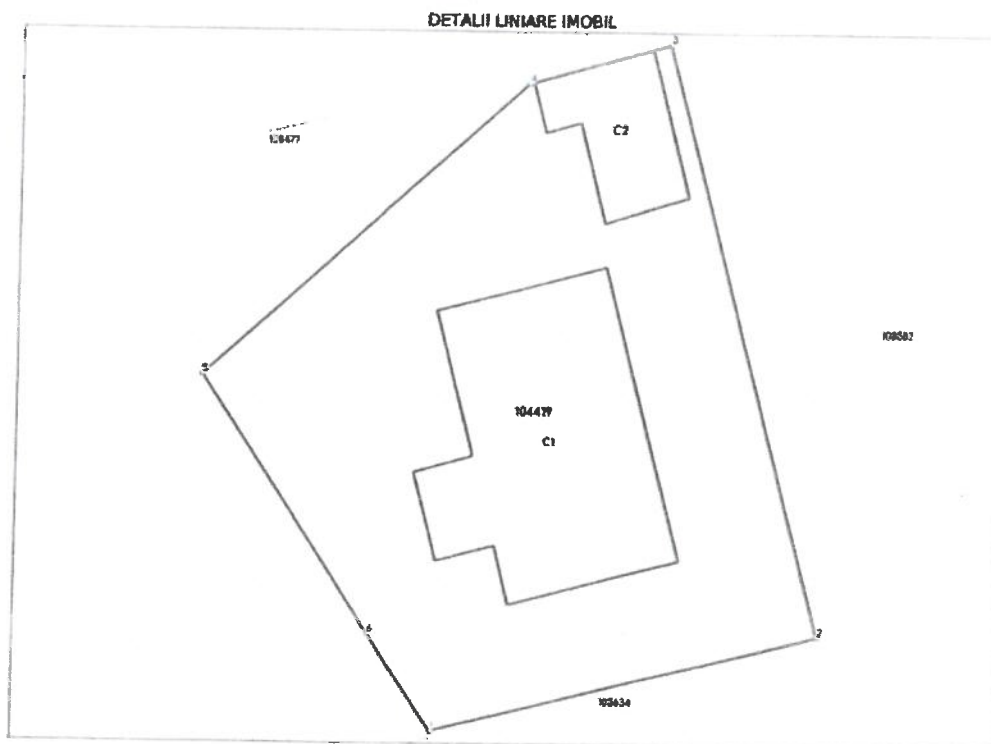
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 104419 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104419	347	TEREN IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	347	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	104419-C1	construcții de locuințe	79	Cu acte	S. construită la sol: 79 mp; S. construită desfasurată: 159 mp; LOCUINȚA - P+M; EDIFICATA ÎN ANUL 1993;
A1.2	104419-C2	construcții anexa	20	Cu acte	S. construită la sol: 20 mp; S. construită desfasurată: 20 mp; MAGAZIE; EDIFICATA ÎN ANUL 1993

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.624

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

Pagina 3 din 4

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

Formular versiunea 1.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

Anexa nr. 11
Model 2016 ITL 011
Nr. 11708/07.05.2026

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

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **MIHALCEA PAUL** nr. 11708 / 7 mai 2026 cu domiciliul în str. Mircea cel Batran, nr. 95, bl. , sc. , et. , ap. , loc. EFORIE SUD, mun/orș/com. EFORIE, jud. CONSTANȚA, legitimat/ă prin CI seria KZ nr. 462517, cu CNP 1511009131276, având calitatea de coproprietar și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic A12570 se atestă următoarele:

Numele și prenumele **MIHALCEA PAUL** CNP: 1511009131276, domiciliul: Str. Mircea cel Batran, Nr. 95, Bl. , Sc. , Ap. , Et. , Localitatea EFORIE SUD, Mun/Orș/Com. EFORIE, Județul CONSTANȚA și **MIHALCEA PRESCILIA**, CNP: 2520408131242,4) figurează în evidențele fiscale ale compartimentului de specialitate cu următoarele bunuri declarate în vederea impozitării: 5)

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

Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
Cădiri din care:	0,00	0,00	0,00	0,00
Impozit Cădiri DETALII: Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE SUD, str. Nicolae Filipescu, nr. 31, Zona: A, Rang: III, An clădire: 1993, Suprafață: . Clădiri cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vâltuci, paianță, alte materiale asemănătoare cu instalații 20,00 mp, Suprafață construită desfășurată (total): 20,00 (din care utilă: 14,29), TOTAL valoarea impozabilă: 36.938,00 lei. Obs: - -, DEVĂLMĂȘIE: MIHALCEA PRESCILIA CNP: 2520408131242 50,00%, MIHALCEA PAUL CNP: 1511009131276 50,00%,	0,00	0,00	0,00	0,00
Impozit Cădiri DETALII: Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE SUD, str. Nicolae Filipescu, nr. 31, Zona: A, Rang: III, An clădire: 1993, Suprafață: . Clădiri cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vâltuci, paianță, alte materiale asemănătoare cu instalații 159,00 mp, Suprafață construită desfășurată (total): 159,00 (din care utilă: 113,57), TOTAL valoarea impozabilă: 293.657,10 lei. Obs: - -, DEVĂLMĂȘIE: MIHALCEA PRESCILIA CNP: 2520408131242 50,00%, MIHALCEA PAUL CNP: 1511009131276 50,00%,	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri din care:	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri Intravilan DETALII: Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE SUD, str. Mircea cel Batran, nr. FN (fost nr. 95), lot 95, Zona: A, Rang: III, Suprafață: Terenuri cu construcții: 170 mp din care: , Liber: 170 mp. DEVĂLMĂȘIE: MIHALCEA PAUL CNP: 1511009131276 50,00%, MIHALCEA PRESCILIA CNP: 2520408131242 50,00%,	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri Intravilan DETALII: Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE SUD, str. Nicolae Filipescu, nr. 31, Zona: A, Rang: III, Suprafață: Terenuri cu construcții: 172 mp din care: , Liber: 73 mp, Ocupat: 99 mp. DEVĂLMĂȘIE: MIHALCEA PAUL CNP: 1511009131276 50,00%, MIHALCEA PRESCILIA CNP: 2520408131242 50,00%,	0,00	0,00	0,00	0,00
Mijloace de Transport	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte Taxe	0,00	0,00	0,00	0,00

pag 1 din 2

Certificat Fiscal Nr. 11708/07.05.2026 emis pentru MIHALCEA PAUL 1511009131276

TOTAL:

0,00

0,00

0,00

0,00

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: PRIMARIE

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

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

Spre a-i servi la: Primăria Eforie.

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

S-a taxat cu suma lei, conform chitanței nr. /07.05.2026



Șef Serviciu Venituri, Taxe și Impozite
Oprea Alina Elena

Intocmit azi data: 07.05.2026
Intocmit,
Abdulganî Cristina, Inspector

1) Spre exercițiul notariului public conform delegării date de către contribuabil

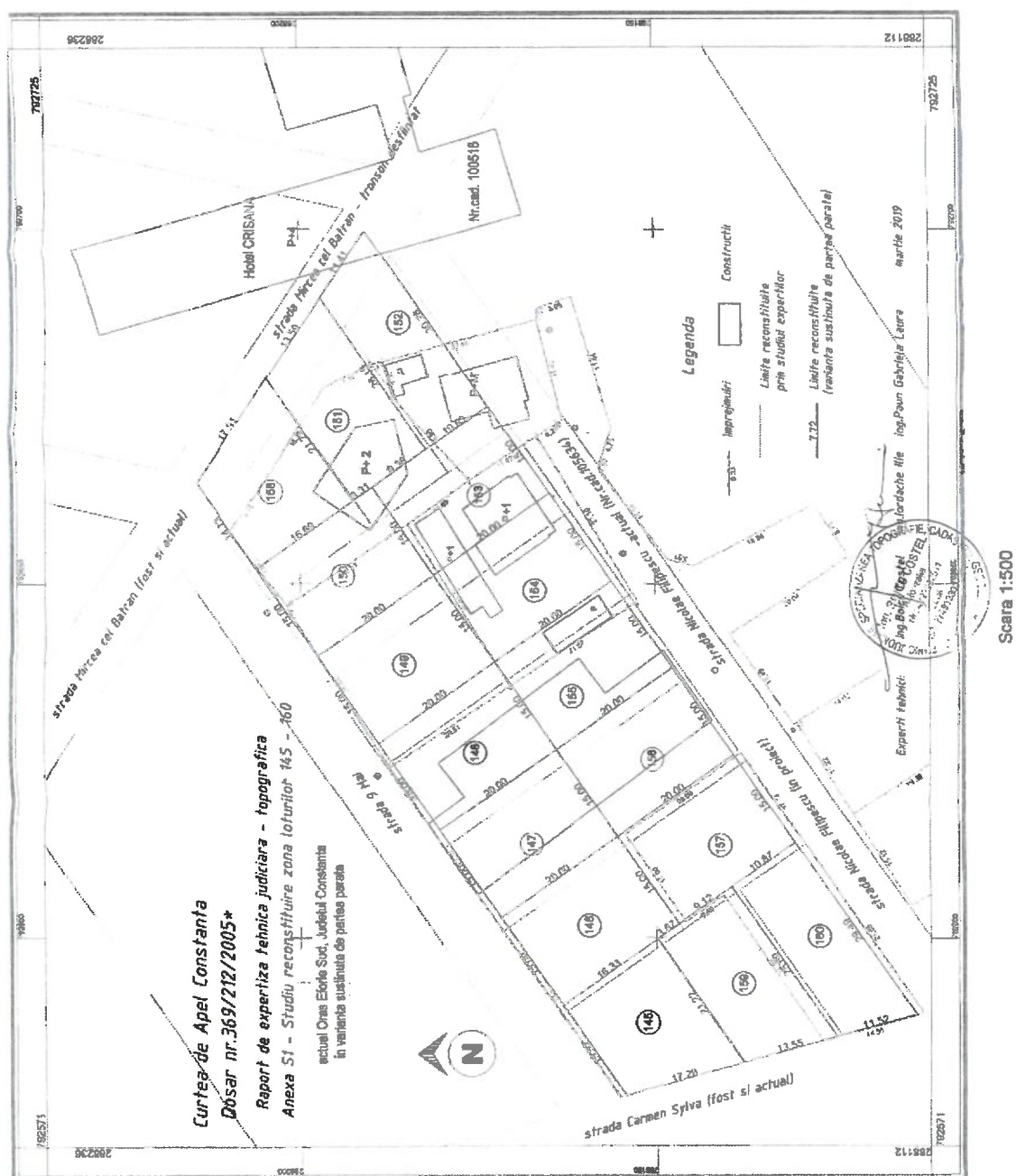
2) Pentru înregistrarea la organ fiscal

3) Pentru înregistrarea la organ fiscal și înscușarea dovezilor decesului titularului cu copia actului de deces.

4) Pentru înregistrarea în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: proprietate-fotoairă din data... /ale situate

5) În cazul în care înregistrările nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea artele și va purta semnăturile și ștampilele organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificatul.

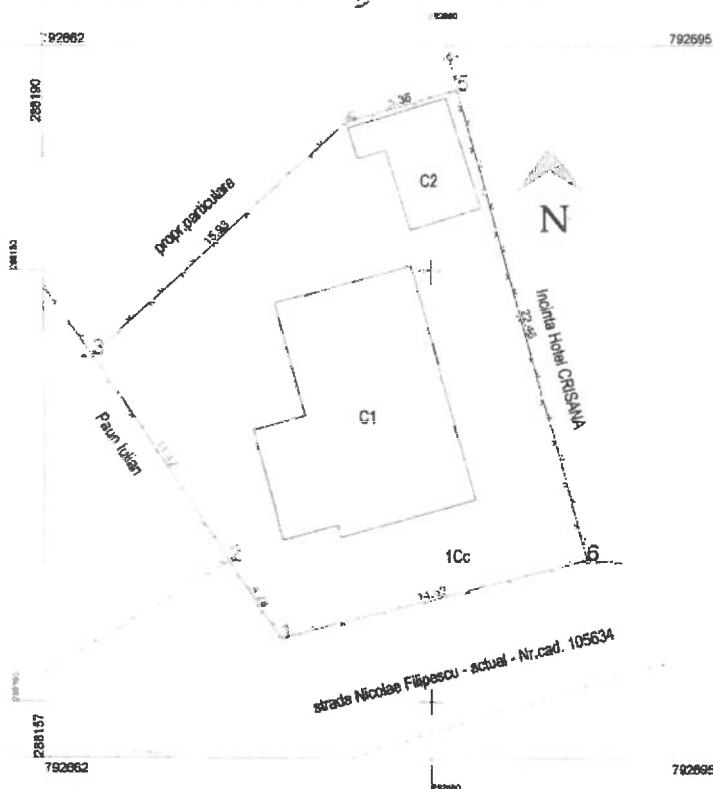
6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă ce drept sarcină fiscală a moștenitorilor



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

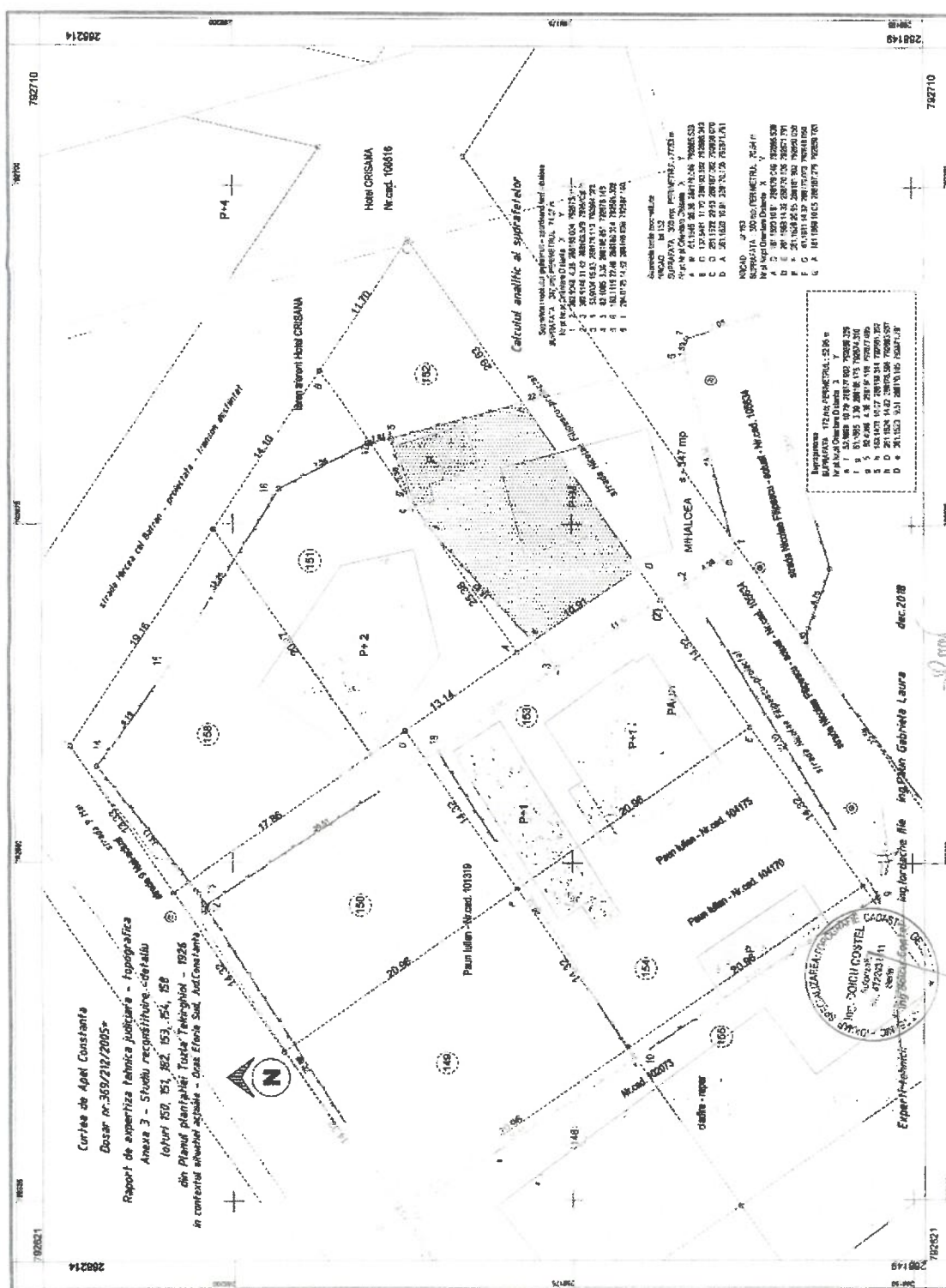
Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	347	Oras Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr.29
Nr.Carte Funciara		UAT EFORIE



A. Date referitoare la teren			
Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata teren	Modulul (Pentru terenuri)
1	CC	347	1-6 gard metalic cu vegetatie si porti acces 1-2-3-4-5 gard plasa metalica pe soclu cu racor vegetative 5-6 gard placi
Total		347	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Modulul (Pentru constructii)
C1	CL	79	Locuinte Priv
C2	CA	28	Atenea P.
Total		107	
Suprafata totala masurata a imobilului = 347 mp		Suprafata din act = 300 mp	
Exercitant (nume, prenume)		Intiner	
Expert tehnic judiciar - Ing.Păun Gabriela Laura			
Min.Justitie 30122032011 seria 4634748323022011			
ANCPHOCPI Constanta RO B F 0538			
Cariera profesionala exercitata in timp, corectiunile intinse			
decompartiment cadastral si corespondenta actuala cu realitatea din teren			
Semnatura si stampila nr. G 004 / m 30112.07.2019		Semnatura si stampila nr. G 004 / m 30112.07.2019	
Către posesorul imobilului în baza în care este înregistrat		Către posesorul imobilului în baza în care este înregistrat	
Nume și Prenume: DAVIDEȘCU CORNELIA		Nume și Prenume: DAVIDEȘCU CORNELIA	
Semnatura și parafă		Semnatura și parafă	
Data: 22.05.2019		Data: 22.05.2019	

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța

Prezentul document recepționează
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 22.05.2019 / data





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 20182 din 28.07.2026

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

In conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam sa
intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul H.C.L. nr. 144, 146,
154, 155, 156, 157, 158 din 2026;

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae



SERVICIUL ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu/2 ex.

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