U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.
NR.282 DATA 23.10. 2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea actualizarii valorii de vanzare pentru imobilul care face obiectul H.C.L. 29/27.02.2026

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :
- raportul S.A.D.P.P., S.F.C.E.E.B, S.V.T.I., C.J.C.A.;
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- H.C.L. 29/27.02.2026
- adresa CJCA 21451/09.10.2026
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 28454 din 22.10.2026 ce stabileste valoarea de piata de 431066 euro fara TVA
- 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 95 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 HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local actualizarea valorii de vanzare pentru imobilul care face obiectul H.C.L. 29/27.02.2026 conform raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 28454 din 22.10.2026 ce stabileste valoarea de piata de 431066 euro fara TVA.
Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.
Art. 3. Se aproba pretul de vanzare de 431066 euro fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.
Art. 4. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităţilor şi persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE
Robert-Nicolae ȘERBAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAŞULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANTA
ORAŞUL EFORIE

Nr. 28572 din 23.10.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea actualizarii valorii de vanzare pentru imobilul care face obiectul H.C.L. 29/27.02.2026

Avand in vedere :
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- H.C.L. 29/27.02.2026
- adresa CJCA 21451/09.10.2026
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 28454 din 22.10.2026 ce stabileste valoarea de piata de 431066 euro fara TVA
- 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 95 de euro/mp

Faţă de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobaţi proiectul de hotărâre privind aprobarea actualizarii valorii de vanzare pentru imobilul care face obiectul H.C.L. 29/27.02.2026

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 28573 din 23.10.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea actualizarii valorii de vanzare pentru imobilul care face obiectul H.C.L. 29/27.02.2026

P.H. a fost intocmit avand in vedere:
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- H.C.L. 29/27.02.2026
- adresa CJCA 21451/09.10.2026
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 28454 din 22.10.2026 ce stabileste valoarea de piata de 431066 euro fara TVA
- 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 95 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
10.2026

HOTĂRÂREA
nr. 29 din 27.02.2026
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, in suprafata de 6231 mp (6204 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105909 si I.E. 108240

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie;
- contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2284/19.06.2002 la B.N.P. Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel, contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2216/ 08.11.2004 la B.N.P. Florin Visan,
- pozitia 4229 din HCL 38/2020
- Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007, raportul de expertiza- completare intocmit in data de 22.11.2010 de ing Diacu Ion in dosarul nr. 818/109/2007
- Sentinta Civila nr. 121/CA/03.08.2005 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul nr. 3377/CAF/2005
- HCL nr. 94 / 31.05.2017, HCL nr. 48 / 24.04.2019, HCL nr. 77 / 28.06.2019 şi HCL nr. 130/31.07.2019;
- Cererea 34121/10.12.2025
- Adresa C.J.C.A. 34121/10.12.2025
- art. 902 – 903 din Codul Civil
- Legea 24/2007 republicata, modificata si completata privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor
- OUG 57/2019, art. 363 alin. (7), art. 364 alin (1) şi , art. 364 alin (2),
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 427.836 euro, fara TVA
- 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 95 de euro/mp

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

HOTĂRĂŞTE

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. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 427836 euro, fără T.V.A pentru imobilul teren situat in Eforie Sud, in suprafata de 6231 mp (6204 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105909 (5614 mp) si I.E. 108240 (590 mp).

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

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, in suprafata de 6231 mp (6204 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105909 (5614 mp) si I.E. 108240 (590 mp) catre proprietarul/proprietarii activului identificat cu I.E. 104413.

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vânzare să fie de 427.836 euro, fara T.V.A.

Art. 5. Daca imobilul teren si constructie identificat cu I.E. 108496 este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre proprietarul/proprietarii activului identificat cu I.E. 104413. In caz contrar , prezenta hotărâre isi încetează 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 dusă la îndeplinire de către Primarul Oraşului Eforie prin grija aparatului de specialitate.

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...15.... voturi "pentru", ...–.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA LA HCL NR. 29/2026
PREȘEDINTE SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este, punerea in executare a Sentinţei Civile nr. 238 / 28.02.2011 (Dosar 818/109/2007).

Activul evaluat este situat în Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movilă, Judeţul Constanţa, CP 905360, şi constă în teren intravilan: **"Teren SPAŢIU VERDE, CC – TDI/CAS ŞI ALEI DE ACCES** cu suprafaţa totală conform acte de 6220 mp și conform măsurători de 6204 m².

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

Având în vedere cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu tehnica extracţiei (s-au avut in vedere si valori ale terenurilor din zonă) precum şi metoda capitalizării directe- tehnica reziduală sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în: **"Teren CC cu destinaţia SPAŢIU VERDE, ALEI DE ACCES şi teren CC – TDI/CAS,** cu suprafaţa totală conform măsurători de 6204 m², situat în Localitatea Eforie Sud, Zona " Parc Ion Movilă", Judeţul Constanţa, CP 905360, este:

Vt = 427.836 Euro

sau

Vt = 2.180.466 lei

pentru un curs Curs BNR la data 18.02.2026 - 1 EURO = 5,0965 lei

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNI
Evaluator autorizat
DOGARESCU GEORGE
Legitimația nr. 17167
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EB, ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ GECO M.E.C. 2003 S.R.L. CONSTANȚA-ROMÂNIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
COMPARTIMENT JURIDIC SI CONTENCIOS ADMINISTRATIV

Nr. intrare 21451 09.10.2026

CĂTRE
Serviciul Administrarea Domeniului Public si Privat

Urmare a adresei dumneavoastră nr. 21451/29.09.2026, prin care solicitați precizări privind necesitatea actualizării raportului de evaluare, adoptarea unei noi hotărâri a consiliului local și aplicabilitatea art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019, vă comunicăm următoarele:

Prin HCL nr. 29/27.02.2026 au fost aprobate vânzarea directă a terenului în suprafață de 6.231 mp (6.204 mp din măsurători), raportul de evaluare și prețul de 427.836 euro fără TVA. Hotărârea reprezintă un act administrativ individual de aprobare a vânzării, emis în contextul punerii în executare a hotărârilor judecătorești invocate în preambulul său.

Conform art. 622 și art. 626 din Codul de procedură civilă, obligația stabilită prin hotărâre judecătorească se aduce la îndeplinire de bunăvoie, iar statul este obligat să asigure executarea în mod prompt și efectiv a hotărârilor judecătorești ("în caz de refuz, cei vătămați au dreptul la repararea integrală a prejudiciului suferit").

Din considerentele HCL nr. 29/2026 nu rezultă că ar prevedea încetarea automată a valabilității sale la împlinirea a șase luni. În consecință, simpla trecere a acestui termen nu justifică, prin ea însăși, reluarea aprobării vânzării printr-o nouă hotărâre. Se impune însă verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor prevăzute în HCL, inclusiv a celor privind sarcinile asupra imobilelor și acordul eventualului terț beneficiar al acesteia, potrivit art. 5 al hotărârii.

Dispozitivul Sentinței civile nr. 238/28.02.2011 obligă Consiliul Local Eforie să aprobe vânzarea terenului de 6.231 mp aferent Hotelului Parc, cu stabilirea prețului la valoarea de circulație, și să îl împuternicească pe primar să încheie contractul cu reclamantul. Această hotărâre suspine obligația de a continua demersurile necesare perfectării vânzării, nu stabilește însă un preț numerar și nu înlătură expres regulile de evaluare.

Termenul de șase luni prevăzut de art. 9 din regulamentul aprobat prin HCL nr. 221/29.08.2024 privește valabilitatea prețului, iar nu încetarea automată a HCL nr. 29/2026. În consecință, se va solicita evaluatorului autorizat care a întocmit raportul inițial confirmarea menținerii valorii de 427.836 euro printr-un document de actualizare, corespunzător standardelor de evaluare și cerințelor regulamentului local. Hotărârea judecătorească invocată impune continuarea demersurilor pentru vânzare, însă nu înlătură de la sine cerințele privind actualitatea evaluării. Prin urmare, soluția prioritară este actualizarea documentației de evaluare cu verificarea posibilității de menținere a prețului deja aprobat, fără reluarea procedurii de aprobare a vânzării.

Împrejurările invocate de petenți, inclusiv indisponibilitatea platformei ANCPI, pot fi valorificate pentru justificarea întârzierii.

Dacă documentul de actualizare menține valoarea deja aprobată, apreciem că în condițiile art. 6 din regulament, nu este necesară o nouă HCL exclusiv pentru reaprobarea acelorași prețuri, procedura poate continua în baza HCL nr. 221/2024.

Pentru informațiile comunicate, ulterior adoptării HCL nr. 29/2026, locuința a înstrăinat construcția către V.A.N. BERRY GROUP S.R.L. Această împrejurare impune verificarea actului de înstrăinare, și a eventualelor drepturi transmise odată cu construcția.

EFORIE SUD, str. Progresului nr. 1, tel. 0241 748683, fax. 0241 748079, tel. Vodafone 0372730807

Art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 reglementează dreptul de preempţiune al constructorilor de bună-credinţă la cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, aferente construcţiilor, precum şi stabilirea preţului pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local. Incidenţa acestui text se verifică în raport cu situaţia juridică efectivă, inclusiv cu identitatea titularului dreptului şi cu hotărârile judecătoreşti pronunţate.

Întrucât vânzarea şi preţul au fost deja aprobate prin HCL nr. 29/2026 în vederea executării unei hotărâri judecătoreşti, art. 364 nu determină, prin simpla sa incidenţă, obligaţia adoptării unei noi HCL.

SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE

PRECUPANU Gabriel

INLOCUITOR
CONSILIER JURIDIC

PĂTRĂȘCOIU Ioana

REDACTAT
5 EXEMPLARE ROMÂNĂ

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este, punerea in executare a Sentinţei Civile nr. 238 / 28.02.2011 (Dosar 818/109/2007).

Activul evaluat este situat în Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movilă, Județul Constanța, CP 905360, și constă în teren intravilan: **Teren SPAŢIU VERDE, CC – TDI/CAS ŞI ALEI DE ACCES** cu suprafaţa totală conform acte de 6.220 mp și conform măsurători de 6.204 mp.

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

Având în vedere cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu tehnica extracţiei (s-au avut in vedere si valori ale terenurilor din zonă) precum şi metoda capitalizării directe- tehnica reziduală sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în: **Teren CC cu destinaţia SPAŢIU VERDE, ALEI DE ACCES şi teren CC – TDI/CAS,** cu suprafaţa totală conform măsurători de 6.204 mp, situat în Localitatea Eforie Sud, Zona " Parc Ion Movilă", Județul Constanța, CP 905360, este:

Vt = 431.066 Euro

sau

Vt = 2.297.452 lei

pentru un curs BNR la data 22.10.2026 - 1 EURO = 5,3297 lei

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

DOGARESCU GEORGE

GECO M.E.C 2003 SRL CONSTANTA ROMANIA

GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S016.01.26 / 22.10.2026

Punerea in executare a Sentinţei Civile nr. 238 / 28.02.2011 (Dosar 818/109/2007)

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAŢA TOTALĂ DE 6.220 MP CONFORM ACTE ȘI MĂSURATĂ DE 6.204 MP – RESPECTIV 5.614 MP CF 105909 TEREN SPAŢIU VERDE ȘI 590 MP TEREN INTRAVILAN CC CF 108240

ADRESA: LOCALITATEA EFORIE SUD, **„PARC ION MOVILĂ”**, JUDEȚUL CONSTANȚA, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAŞ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului – PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII 4
1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI 4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT 4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE 4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI 4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
1.6. TIPUL VALORII 6
1.8. NFORMAŢII ŞI DATE DE INTRARE 11
1.8.1. Surse de informaţii generale 11
1.8.2. Surse de informaţii privind proprietatea evaluate 11
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 12
1.10. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 12
1.11. MODELE DE EVALUARE 15
1.12. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII 15
1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ŞI DE GUVERNANŢĂ (ESG) 15
1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE 15
1.15. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE 15
1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII şi STANDARDE DE EVALUARE 15
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI 16
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR 17
2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ 17
2.2. DATE DESPRE JUDEŢUL CONSTANŢA 17
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD 19
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI 21
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 22
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII 22
2.7. DESCRIEREA TERENULUI 22
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE 22
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE 22
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE 23
Pasul 1 – Analiza productivităţii proprietăţii 23
Pasul 2 – Delimitarea pieţei specifice 24
Pasul 3 – Analiza cererii 24
Pasul 4 – Analiza ofertei 25
Pasul 5 – Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă 26
Pasul 6 – Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă 27
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU 28
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI 28
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂŢII 29
5.1. METODA COMPARAŢIEI DIRECTE 30
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ 31
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE 31
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE 32
CAPITOLUL VII – ANEXE 33
7.1. CAPITALIZAREA DIRECTĂ: TEHNICA REZIDUALĂ 33
7.2. OFERTE ÎNCHIRIERE SPAŢII COMERCIALE TIP TERASA / RESTAURANT 37
7.4. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: EXTRACŢIA DE PE PIAŢĂ 44
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE 58
7.5. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT: 133
7.6. FOTO VECINĂTĂŢI ŞI IMOBIL ANALIZAT 134

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este, punerea in executare a Sentinţei Civile nr. 238 / 28.02.2011 (Dosar 818/109/2007).

Activul evaluat este situat în Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movilă, Județul Constanța, CP 905360, și constă în teren intravilan: **Teren SPAŢIU VERDE, CC – TDI/CAS ŞI ALEI DE ACCES** cu suprafaţa totală conform acte de 6.220 mp și conform măsurători de 6.204 mp.

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

Având în vedere cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu tehnica extracţiei (s-au avut in vedere si valori ale terenurilor din zonă) precum şi metoda capitalizării directe- tehnica reziduală sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în: **Teren CC cu destinația SPAŢIU VERDE, ALEI DE ACCES şi teren CC – TDI/CAS,** cu suprafaţa totală conform măsurători de 6.204 mp, situat în Localitatea Eforie Sud, Zona " Parc Ion Movilă", Județul Constanța, CP 905360, este:

Vt = 431.066 Euro

sau

Vt = 2.297.452 lei

pentru un curs BNR la data 22.10.2026 - 1 EURO = 5,3297 lei

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ GECO M.E.C. 2003 S.R.L. CONSTANŢA-ROMÂNIA

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

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2026.

Sediul social al firmei este în Constanţa, Aleea Garofiţei nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerţului J2003002512133 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

Acest raport de evaluare a fost realizat de către:

- Dr. ing. George Dogărescu, leg. 12167 - evaluator membru titular ANEVAR, specializarile EI, EPI şi EBM, VE-EPI

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT

Clientul lucrării este PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE.
Utilizatorul desemnat al lucrării este PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizarea desemnată a raportului de evaluare este punerea in executare a Sentinţei Civile nr. 238 / 28.02.2011 (Dosar 818/109/2007), conform Solicitare nr. 21541 din 16.10.2026 emisă de Primăria Oraș Eforie.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul, proprietatea Orasului Eforie, este situat în Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movilă, Județul Constanța, CP 905360, fiind un teren intravilan cu suprafaţa totală de 6.204 mp conform măsurători.

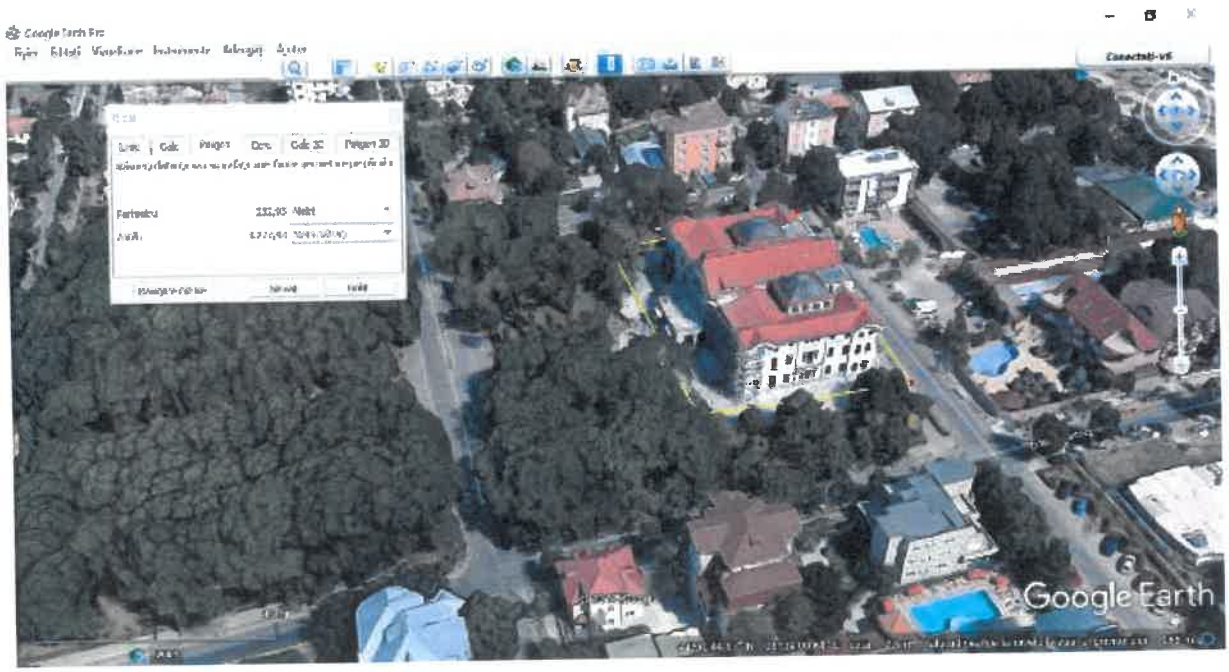


Obiectul estimării valorii de vânzare este terenul care este în jurul hotelului "Parc" din Eforie Sud și este cuprins în perimetrul:

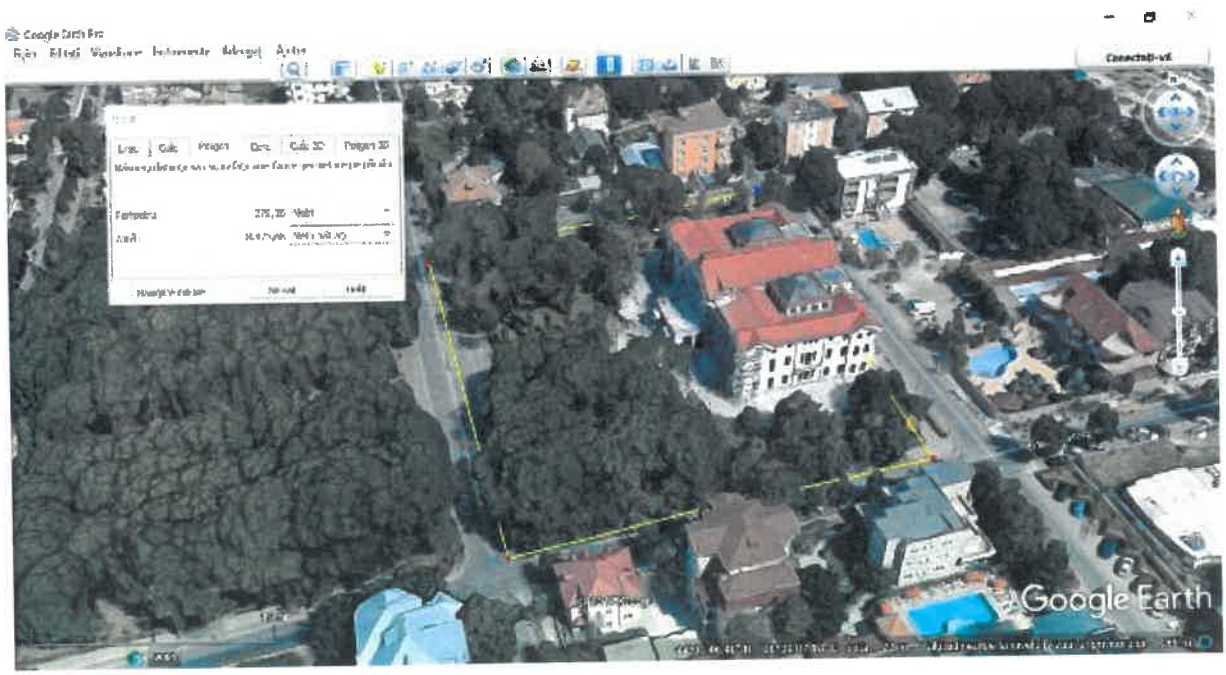
N – str. Mărăști	S – str. Oituz
E – str. Doctor Cantacuzino	V – str. Negru Vodă

Terenul are forma literei U, fiind spațiu verde aferent parcului Movilă.
Terenul hotelului (de sub hotel) – inițial – are cca 1.098 mp. (V. plan de situaţie sc 1:500, anexat)

Terenul analizat şi amplasat în jurul hotelului Parc a făcut obiectul litigiului dintre Tolea Florea și orașul Eforie (Dosar nr. 818/109/2007 la Tribunalul Argeș).



Expertul tehnic judiciar ing. Diaconu Ion – specialitatea topografie-cadastru – a identificat terenul și a determinat suprafața acestuia ca fiind de 6.232 mp din acte (teren care a făcut obiectul Contractului de concesiune nr. 53/02.06.2003).



1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, teren intravilan cu suprafaţa totală de 6.204 mp, este proprietatea Orasului Eforie, conform acte puse la dispoziţie, iar în cazul tranzacţionării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

La data evaluării, imobilul era liber de sarcini.

Obs.

Ternul se compune din:

- **5614 mp teren intravilan cc – destinați spații verzi/ alei de acces – Parcul Ion Movilă Lot 2 CF 105909 – teren intravilan, proprietatea oraş Eforie, domeniu privat încadrată la destinație – spații verzi-alei acces.**
- **590 mp teren intravilan cc – Str Dr Cantacuzino nr. 40 D- CF 108240 - proprietatea oraş Eforie, domeniu privat incadrat ca teren CC – TDI/CAS**

Astfel fiecare teren a fost analizat corespunzător şi conform cu termenii de referință stabiliți cu Primăria Eforie, valoarea finală totală rezultând din însumarea celor două valori aferente fiecărui teren.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipuri ale valorii

Tipuri ale valorii definite în SEV
Valoarea de piață A10
Chiria de piață A20
Valoarea echitabilă A30
Valoarea de investiție A40
Valoarea sinergiei A50
Valoarea de lichidare A60

SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă

Tipuri ale valorii definite în SEV

Tipurile valorii sunt prezentate în Anexă. Anexa trebuie urmată atunci când evaluatorul
utilizează tipul valorii descris în aceasta, după caz.

A10. Valoarea de piață

A10.1 Valoarea de piață reprezintă 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.

A10.2 Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific;

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau a unei datorii este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț de vânzare efectiv. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în SEV 102 Tipuri ale valorii definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) „la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la oanumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica,valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru oaltă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așacum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) „între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat,dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nicidecis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața";

(e) „și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care nu este considerat a fi rezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) „după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat timp suficient pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent" presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale

acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent pentru a căuta Standardele de evaluare a bunurilor prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață de la data evaluării;

(i) „și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

A10.3 Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic, se tranzacționează în mod normal.

A10.4 Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia (a se vedea SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A90). Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

A10.5 Natura și sursa datelor de intrare trebuie să fie adecvate tipului valorii, care, la rândul său, trebuie să țină cont de utilizarea desemnată a evaluării. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii se pot utiliza diferite abordări în evaluare și metode de evaluare, cu condiția să se bazeze pe date observabile. Prin definiție, abordarea prin piață va utiliza informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta ar trebui să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de participanții de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui activ cu aceeași utilizare și ajustările corespunzătoare pentru deprecierea fizică, funcțională și economică ar trebui să fie estimate printr-o analiză a costurilor și deprecierilor de pe piață.

A10.6 Factorii care trebuie să determine care metodă (metode) de evaluare este (sunt) cea (cele) mai relevantă(e) și adecvată(e) sunt informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activul subiect. Dacă se bazează pe analiza adecvată a datelor observabile, fiecare dintre abordările în evaluare sau metodele de evaluare utilizate ar trebui să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

A10.7 Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element deoarece, indiferent de moment, se presupune doar că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

A30. Valoarea echitabilă

A30.1 Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

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

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

A30.4 Exemple privind utilizarea valorii echitabile includ:
(a) estimarea prețului care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și
(b) estimarea prețului care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

A50. Valoarea sinergiei

A50.1 Valoarea sinergiei reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergia se obține numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător. În anumite jurisdicții, valoarea care depășește suma valorilor individuale ale drepturilor este cunoscută și sub numele de „valoare de comasare".

Alte tipuri ale valorii

A70. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS)
A70.1 IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
A70.2 În scopul raportării financiare, sunt peste 130 de țări care solicită sau permit utilizarea Standardelor Internaționale de Contabilitate publicate de Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate. În plus, Consiliul pentru Standarde de Contabilitate din Statele Unite ale Americii utilizează aceeași definiție a valorii juste la Tema 820.
A80. Valoarea justă (legală/statutară)
A80.1 Multe autorități naționale, statale sau locale utilizează valoarea justă ca tip al valorii așa cum este definit de instanțe în spețe anterioare.
Premise ale valorii
Premisele valorii sunt incluse în Anexă. Anexa trebuie urmată atunci când se specifică premisele valorii, în funcție de situație.
A90. Cea mai bună utilizare
A90.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.
A90.2 Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare. Cu toate ca multe active financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.
A90.3 Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

A90.4 Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când activul este utilizat optim.

A90.5 Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția acelui activ la valoarea totală a grupului de active.

A90.6 Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

A100. Utilizarea curentă/Utilizarea existentă

A100.1 Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Tipul valorii cerut prin tema evaluării este "valoarea de circulaţie".

In standardele de evaluare ANEVAR acest tip de valoare nu este definită.

Dat fiind

- tipul proprietăţii analizate
- scopul evaluării,

valoarea corespunzătoare "valorii de circulaţie" este considerată a fi valoarea echitabilă, aşa cum este definită în standarde.

Menţionăm că nu poate fi definită o "valoare de piaţă" pentru proprietatea evaluată întrucât nu sunt îndeplinite condiţiile impuse de definiţia valorii de piaţă, cf definiţiei din standarde:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ 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.

Pentru proprietatea analizată

- nu există comparabile similare in zonă cu aceasta – ref la spații verzi
- nu se tranzacţionează "la piaţă" terenuri cu destinaţia "alei şi spaţii verzi"

Valoarea de piaţă se poate estima numai în condiţiile descrise de aceeaşi CMBU; conform legii şi prevederilor HCL Nr. 94/2017 şi CU nr.627 din 18.12.2018 destinaţia terenului este de "spaţii verzi şi alei"

Astfel,

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de echitabilă.

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți ".

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 22.10.2026.
Data la care este valabil raportul de evaluare: 22.10.2026.
Valoarea estimată este o sumă în numerar, exprimată în EURO și echivalentul în RON.
Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 22.10.2026: 1 Euro = 5,3297 lei.
Prezentul raport de evaluare a fost realizat în trei exemplare din care două destinate Clientului/Utilizatorului desemnat şi unul destinat Evaluatorului.

1.8. NFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE

1.8.1. Surse de informaţii generale

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

1.8.2. Surse de informaţii privind proprietatea evaluate

- Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2284/19.06.2002 de catre BNPA Iosif Mariana şi Pătrașcu Ioan-Gabriel;
- Plan de amplasament și delimitare imobil situat în Eforie Sud, str. Negru Vodă nr. 11 – anexă la Certificatul de Urbanism înregistrat sub nr. 507/07.08.2002;
- Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2216/08.11.2004 de către BNP Florin Vişan;
- Sentinţă civilă 121/CA/03.08.2005 privind Dosarul 3377/CAF/2005 emisă de Tribunalul Argeş;
- Raport de expertiză – completare/17.05.2010 emisă de Ing. Diaconu Ion către Tribunalul Argeş referitor la Dosarul 818/109/2007 + anexe (Plan de situaţie, Plan amplasament parcuri);
- Sentinţa Civilă 238/28.02.2011 privind Dosarul 818/109/2007 emisă de Tribunalul Argeș;
- Hotărâre CL Eforie 94/31.05.2017 + Anexa descriere bun Parc C.4.4;
- Plan de încadrare în zonă - imobil situat în Eforie Sud, zona Parc Ion Movila (Lot 1), Jud. Constanţa/12.08.2015;
- Plan de încadrare în zona - imobil situat în Eforie Sud, zona Parc Ion Movila (Lot 2), Jud. Constanţa/12.08.2015;
- Încheierea nr. 202318/24.07.2024 emisă de OCPI Constanţa + Comunicarea încheierii + Extras de Carte Funciară pt informare nr. 94974/31.08.2015 pt imobil situat în Eforie Sud, zona Parc Ion Movila (Lot 1), Jud. Constanţa; CF 108240
- Încheierea nr. 125579/13.11.2015 + Comunicarea încheierii + Extras de Carte Funciară pt informare nr. 125579/13.11.2015 pt imobil situat în Eforie Sud, zona Parc Ion Movila (Lot 2), Jud. Constanţa;
- Plan de amplasament nr. 125579/16.11.2015 – pt imobil situat în Eforie Sud, zona Parc Ion Movila (Lot 2), Jud. Constanţa;
- Fişa imobilului nr. 125579/16.11.2015 - pt imobil situat în Eforie Sud, zona Parc Ion Movila (Lot 2), Jud. Constanţa;
- Cererea 46459/07.12.2016 emisă de dl Tolea Florea către Primaria Orașului Eforie + Plan de situaţie al imobilului situat în Eforie Sud, Str. Negru Vodă nr. 11 din 12.2016 + copie Carte Identitate dl Tolea Florea;
- Raport al Direcţiei Administraţie Domeniu Public și Privat al Orașului Eforie/01.2017 + Anexă descriere bun Parc C.4.4;
- Proiect de hotărâre emisă de Primarul Orașului Eforie/01.02.2017;
- Cererea cu nr. intrare 13281/20.03.2017 emisă de dl Tolea Florea către Primaria Orașului Eforie;
- Adresă răspuns nr. 237/27.03.2017 emisă de Primăria Orașului Eforie către dl Tolea Florea;

- Certificat de Urbanism 627/18.12.2018.
- HCL Eforie nr. 77 din 28.06.2019
- Plan de situatie sc 1:500, Eforie Sud Str Dr Cantacuzino – PFA Boredea Ștefan
- HCL 173/29.09.2017 cu Anexa – completare HCL 35/2007
- HCL 29/27.02.2026

Legislația aplicabilă pentru spațiile verzi este:

- M.Of. nr. 505 / 15.07.2011 Legea nr. 287/2009 Codul civil din 17 iulie 2009 (republicat)
- **M.Of. nr. 694/15.10.2009 Legea nr. 24/15.01.2007 (republicată – actualizată până la data de 19.10.2014) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**
- M.Of. nr. 856/27.11.2002 HG nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (republicat în 27.11.2002)
- M.Of. nr. 628 / 02.09.2011 Ordonanţa nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Legea turismului (Art. 11 (1) sezonul turistic estival pe litoralul Mării Negre începe la data de 1 mai și se încheie la data de 30 septembrie ale fiecărui an)

Toate aceste documente şi schiţe au fost puse la dispoziţie de client, care poartă întreaga responsabilitate în privinţa veridicităţii şi corectitudinii informaţiilor utilizate.

Obs. – Evaluarea a fost facută în ipoteza drepturilor de proprietate absolute asupra imobilului analizat (liber de sarcini) şi utilizarea lui conform cu cele menţionate în actele anexe de la comandă: teren intravilan cu utilizare cf mentiuni HCL 94/2017 si CU 727/2018 anexate – "spaţiu verde si alei de acces" pentru suprafaţa totală de 6220 mp

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

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

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

NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfăşurarea activităţii de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinţei Naţionale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025.Hotărârea Conferinţei Naţionale a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România nr. 4/2021 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfăşurarea activităţii de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021, se abrogă la data de 1 iulie 2025.

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

1.10. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situaţiei juridice și consideraţiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietăţii.

- Informaţiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanţie asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale, regionale şi naţionale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în consideraţie în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricţiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă şi luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare și alte documente solicitate de autorităţi legale sau administrative, locale sau naţionale, sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există alte servituţi, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţii evaluate sau a proprietăţii vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcţiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoştinţă de efectuarea unei inspecţii sau unui raport care să indice prezenta contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăţii. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

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

Date de intrare/lucru/ipoteze:

- terenul ce face obiectul evaluării este grevat de dreptul de preemțiune al proprietarului hotelului Parc, conform unei Hotărârii Judecătoreşti;

- terenul de 6.232 mp (cf masuratori actuale 6.204 mp) cuprindea și accesul la hotel, acces constituit din două alei paralele, având spațiu verde între ele – caracteristic accesului în întregul parc Movilă;

- Legea nr. 24/15.01.2007 (republicată – actualizată până la data de 19.10.2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților prevede la art. 18 alin. 7

(7) Prin excepţie de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde.*)

Evaluarea a fost facută in ipoteza utilizării terenului conform cu cele menţionate în comandă: cf. mentiuni HCL 94/2017 si CU 727/2018 anexate – "spaţiu verde si alei de acces" pentru suprafaţa de 5.614 mp si de cc TDI/CAS – construibil pentru suprafaţa de 590 mp.

În cazul de față conform informații disponibile se poate considera **CMBU – spaţiu verde și alei de acces, pentru 5.614 mp respectiv intravilan CC – TDI/CAS pentru suprafaţa de 590 mp".**

Nefiind încă o Autorizație de construire pentru aplicarea strictă a metodologiei din standarde s-a considerat ca AC va fi conform celor menționate.

Valoarea obținută a avut în vedere cele menţionate.

În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se poate anula sau se va modifica corespunzător.

Evaluarea a fost realizată cu abatere de la standarde.

Există cadastru pe suprafaţa de 5.614 mp, având nc. 105909 – loc Eforie Sud, Parc "Ion Movilă (lot 2)", Jud Constanţa. Acesta are CF 105909 Eforie, ca teren intravilan, proprietatea oraş Eforie, domeniu privat. Atât terenul analizat de 5.614 mp cât și cel de 590 mp fac parte din domeniul privat al Orașului Eforie cf HCL anexat

Se va avea în vedere si prevederea din HG nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (republicat în 27.11.2002), care prevede în Anexa nr. 6 alin.6.7 existența spațiilor verzi de minim 25% din suprafața totală a terenului.

LEGE nr.24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane; Textul actului publicat în M.Of. nr. 36/18 ian. 2007

Art. 18. - (1) Autorităţile administraţiei publice locale au obligaţia să ţină evidenţa spaţiilor verzi de pe teritoriul unităţilor administrative.

(2) Evidenţa spaţiilor verzi are drept scop organizarea folosirii raţionale a acestora, a regenerării şi protecţiei lor eficiente, cu exercitarea controlului sistematic al schimbărilor calitative şi cantitative, asigurarea întreprinderilor, instituţiilor, organizaţiilor şi cetăţenilor cu informaţii despre spaţiile verzi.(3) Autoritatea centrală responsabilă pentru amenajarea teritoriului înfiinţează Registrul naţional al spaţiilor verzi, iar autorităţile administraţiei publice locale, registrele locale ale spaţiilor verzi.(4) Registrul naţional al spaţiilor verzi şi registrele locale ale spaţiilor verzi se vor constitui pe baza normelor tehnice elaborate de autoritatea publică centrală care răspunde de amenajarea teritoriului, în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, şi se vor actualiza anual. Elaborarea registrelor spaţiilor verzi se va finaliza până la data de 1 ianuarie 2008.

Ca date de intrare pentru metoda capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală, s-au avut în vedere date date de piață, din care sa rezulte un grad de ocupare precum și ochirie de nivel mediu.

La tehnica extracţiei s-au avut în vedere ca date de intrare o valoare generată de valorile medii de vânzare din zonă, (de cca 200 Euro/mp) precum și cele menționate în anexă

1.11. MODELE DE EVALUARE

Un model de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori. Modelele de evaluare utilizate în prezentul raport sunt adecvate utilizării desemnate a evaluării și asigură concordanța cu datele de intrare. Modelele au fost elaborate intern și au fost testate pentru a se asigura că acuratețea rezultatului este adecvată pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și bunurile evaluate. Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în acestea.

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

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

1.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ŞI DE GUVERNANŢĂ (ESG)

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

1.14. CALITATEA PROCESULUI DE EVALUARE

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

1.15. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE ŞI PUBLICARE

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parţial şi nici ca referinţă, în circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisă a Evaluatorului şi a Primăriei Orasului Eforie, asupra formei şi contextului în care ar putea să apară.

1.16. CERTIFICAREA EVALUĂRII și STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative şi se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii şi opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport şi nu am nici un interes personal şi nici nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile şi concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerinţele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2025, ANEVAR, SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general), SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) , SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informaţii şi date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105), SEV 106 – Documentare şi raportare (IVS 106), SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimaţia nr. 12167.
Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat dupa cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAŢIA JURIDICĂ

Teren– teren intravilan cu suprafaţa totală de de 6.204 mp;
Situaţia juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orasului Eforie, fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziţie, astfel :

- 5.614 mp teren intravilan cc – destinați spații verzi/ alei de acces - Parcul Ion Movilă Lot 2 CF 105909- teren intravilan, proprietatea oraş Eforie, domeniu privat încadratăla destinație – spații verzi-alei acces.
- 590 mp teren intravilan cc – Str Dr Cantacuzino nr. 40 D- CF 108240 - proprietatea oraş Eforie, domeniu privat incadrat ca teren CC – TDI/CAS

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este o regiune din sud-estul României, cu o importanță strategică deosebită, datorită poziției sale la Marea Neagră. Este un centru economic, turistic și cultural, cu un rol vital în economia națională.

Date geografice și demografice

- **Suprafață:** Județul Constanța se întinde pe o suprafață de **7.071,5 km²**, fiind al optulea județ ca mărime din țară.
- **Structura administrativ-teritorială:** 70 unități, incluzând **3 municipii** (Constanța, Mangalia, Medgidia), **8 orașe** (Cernavodă, Eforie, Hârșova, Murfatlar, Năvodari, Negru Vodă, Ovidiu, Techirghiol) și **59 de comune**.
- **Populație:** Conform datelor de la **Recensământul din 2021**, populația județului Constanța era de **655.997 de locuitori**. Dintre aceștia, aproximativ 54% locuiesc în mediul urban și 46% în mediul rural.

Indicator demografic	Valoare	Observații
Populație Totală (2021)	655.997 locuitori	Locul 5 în România după populație
Densitate Medie (2021)	92,77 locuitori/km2	-
Populație Urbană	Aprox. 69% (Județ foarte urbanizat)	-

- **Densitatea populației: 92,8 locuitori/km²**, o valoare ușor peste media națională.
- **Structura etnică:** Populația este predominant românească (**90,3%**), dar există și minorități importante, printre care se numără turcii și tătarii, contribuind la diversitatea culturală a regiunii.

Structura populației pe naționalități (Recensământul 2011)	Ponderea (%)
Români	83,40%
Turci	3,00%
Tătari	2,90%
Rromi	1,30%
Ruși-Lipoveni	0,50%

- **Relief:** Predominant de **podiș tabular**, cu altitudini joase (în general sub 200 m), aparținând Podișului Dobrogei de Sud și Podișului Casimcei. Litoralul se remarcă prin cordoane de nisip la nord și faleză abruptă (15-30 m) în zona sudică.
- **Hidrografie:** Dominate de **Marea Neagră** la est și **fluviul Dunărea** la vest. De importanță majoră sunt și canalele navigabile **Dunăre-Marea Neagră** și **Poarta Albă-Midia Năvodari**, precum și o serie de lacuri litorale (Tașaul, Sinoe, Techirghiol, Nuntași, Mangalia etc.).

Economie

Economia județului Constanța este puternic diversificată, cu sectoare cheie care includ turismul, transportul maritim, agricultura și industria.

- **Turism:** Acest sector este un pilon central al economiei locale. În **2023**, județul a înregistrat un număr record de peste **1,6 milioane de turiști** cazați în unitățile de cazare, o creștere de **10%** față de anul precedent. Cele mai populare destinații includ Mamaia, Constanța, Eforie și Vama Veche.

Indicator Turistic	Valoare/Detaliu	An
Număr unități de cazare	1.498	2023
Ponderea în totalul național	11,80%	2023
Tipuri de turism dominante	Litoral (Odihnă și Recreere), Balnear (Nămol sapropelic), Cultural-Istoric	-
Stațiuni principale (Nord-Sud)	Mamaia, Eforie Nord/Sud, Costinești, Neptun-Olimp, Venus, Saturn, Vama Veche	-
Obiective cultural-istorice cheie	Situl Arheologic Histria, Monumentul Tropaeum Traiani (Adamclisi), Cazinoul Constanța	-
Resurse balneare	Nămol sapropelic (Lacul Techirghiol, Lacul Nuntași)	-

- **Transport și logistică:** Portul Constanța este cel mai mare port de la Marea Neagră și al patrulea din Europa, având un volum de trafic de **peste 92 de milioane de tone de mărfuri în 2023**. Acest lucru face din județ un hub strategic pentru comerțul internațional.
- **Agricultură:** Agricultura are o contribuție semnificativă, în special în ceea ce privește cerealele, vița de vie și cultura de legume. Județul Constanța este un producător major de grâu, orz și porumb.
- **Industrie:** Industria locală este concentrată pe producția de materiale de construcții, alimente, băuturi și echipamente.
- **Contribuție la PIB:** Circa **$21,73$ miliarde Lei** (locul 5 pe țară conform datelor din 2021).

Indicator Economic/Infrastructură	Valoare/Detaliu	An
Contribuție la PIB	Circa 21,73 miliarde Lei	2021
Locul în Clasamentul județelor (PIB)	Locul 5	2021
Suprafața Portului Constanța	3.182ha (uscat și acvatoriu)	-
Portul Constanța	Principalul port al României la Marea Neagră și al IV-lea ca importanță în Europa	-
Industria Energetică Majoră	Centrala Nucleară Cernavodă	-
Industria Petrolieră Majoră	Rafinăria Petromidia Năvodari (Rompetrol Rafinare S.A.)	-
Structura Forței de Muncă (2011)	Servicii: 49%, Agricultură: 22%, Industrie: 18%	2011

Educație, Sănătate și Cultură

- **Educație:** Județul Constanța găzduiește mai multe instituții de învățământ superior, printre care se numără **Universitatea "Ovidius" din Constanța** și **Academia Navală "Mircea cel Bătrân"**, care au un rol esențial în formarea tinerilor specialiști.
- **Sănătate:** Există mai multe spitale publice și private, inclusiv **Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" din Constanța**, care este cel mai mare din regiune.
- **Cultură:** Județul este bogat în patrimoniu cultural și istoric, cu obiective precum **Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța**, **Edificiul roman cu mozaic** și **Moscheea Carol I**. Festivaluri de muzică, teatru și film atrag anual mii de vizitatori.

Infrastructură și Dezvoltare

- **Rețeaua rutieră:** Județul este deservit de **Autostrada A2 (Autostrada Soarelui)**, care conectează Constanța cu Bucureștiul, facilitând accesul și transportul.

Investiții: În ultimii ani, au existat investiții semnificative în infrastructura portuară și în proiecte de dezvoltare a turismului, cu scopul de a consolida poziția județului ca centru economic major. Proiectele de energie regenerabilă, în special parcurile eoliene, sunt în plină expansiune.

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

Eforie Sud reprezintă o componentă administrativ-teritorială a orașului Eforie din județul Constanța, remarcându-se printr-o dublă funcțiune: rezidențială și turistico-balneară. Din punct de vedere istoric, reprezintă prima stațiune înființată pe litoralul românesc, bazele sale fiind puse în anul 1899 sub denumirea de Băile Movilă, localitatea purtând ulterior și numele de Carmen Sylva sau Vasile Roaită.



Așezare geografică și climatologie

Din perspectivă fizico-geografică, așezarea beneficiază de o poziționare strategică specifică Dobrogei de Sud, fiind situată pe un istm îngust care desparte apele Mării Negre (la est) de Lacul Techirghiol (la vest).

- **Climă și regim termic:** Climatul este temperat-continental cu o puternică influență pontică. Temperatura medie anuală în zona litorală se situează în intervalul 11,9 - 12,1°C. Verile sunt caracterizate de o insolație ridicată (10-12 ore de strălucire a

soarelui zilnic în luna iulie) și temperaturi medii de 24-25°C, disconfortul termic fiind atenuat de circulația locală a maselor de aer (briza marină).

- **Resurse naturale:** Avantajul competitiv major al arealului este proximitatea Lacului Techirghiol, recunoscut la nivel internațional pentru nămolul sapropelic și apa hipersalină, resurse fundamentale care susțin funcția curativă a zonei.

Baza spațială a stațiunii determină în mod direct potențialul său economic.

- **Coordonate și altimetrie:** Localitatea este situată la 44°01′ lat. N și 28°38′ long. E. Spre deosebire de alte stațiuni litorale, Eforie Sud este dispusă pe un promontoriu calcaros, faleza având altitudini cuprinse între 15 și 35 de metri, ceea ce îi conferă un avantaj peisagistic, dar și o vulnerabilitate la abraziunea marină.
- **Date climatice de referință:** Conform Administrației Naționale de Meteorologie (ANM), zona beneficiază de peste 2.200 de ore de strălucire a soarelui anual. Precipitațiile medii anuale sunt printre cele mai scăzute din România, încadrându-se sub isohieta de 400 mm/an (frecvent în jur de 380 mm/an), un factor esențial pentru menținerea unui sezon estival prelungit.
- **Regimul termic și pluviometric:** Conform datelor stațiilor meteorologice regionale (Constanța și Mangalia), Eforie Sud se încadrează în etajul climatic pontic. Temperatura medie anuală este de 11,5 - 12,0°C. Amplitudinea termică anuală este mai redusă decât în restul Câmpiei Române (în jur de 22°C), datorită inerției termice a maselor de apă (Marea Neagră și Lacul Techirghiol). Precipitațiile sunt deficitare, mediile multianuale situându-se la 380-400 mm/an, ceea ce susține un număr ridicat de zile pretabile pentru helioterapie.
- **Eroziunea costieră și protecția mediului:** Conform datelor Administrației Bazinale de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL), sectorul Eforie Sud a fost inclus în fazele recente ale proiectului major de reducere a eroziunii costiere (finanțat prin POIM). Aceasta a însemnat înnisipări artificiale care au extins lățimea plajei la peste 100 de metri în zone unde anterior aceasta dispăruse complet sub acțiunea valurilor.

Profil demografic

Analiza indicatorilor demografici relevă o comunitate de dimensiuni reduse, puternic influențată de sezonalitatea economică:

- **Populație rezidentă:** Conform datelor definitive ale Recensământului Populației și Locuințelor (RPL 2021) publicate de Institutul Național de Statistică (INS), orașul Eforie (unitatea administrativ-teritorială care integrează atât Eforie Nord, cât și Eforie Sud) înregistrează o populație totală de 8.630 de locuitori.
- **Evoluția populației rezidente:** Conform datelor definitive ale Recensământului Populației și Locuințelor (RPL 2021) centralizate de INS, UAT Eforie numără 8.630 de locuitori. Din această valoare, estimările indică un procent de aproximativ 40-45% (cca. 3.800 locuitori) aferent Eforie Sud. Se înregistrează un declin demografic față de 2011 (când UAT avea 9.473 locuitori), o pierdere de aproape 9% generată de sporul natural negativ și migrația externă.
- **Populația activă și presiunea sezonieră:** Bazinul de forță de muncă local este insuficient pentru a susține vârfurile de sarcină din perioada iunie-august. Conform datelor de la Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Constanța, rata șomajului scade artificial spre 1-2% în lunile de vară, iar necesarul de personal este acoperit prin forță de muncă adusă din alte județe sau din afara spațiului extracomunitar (în special sectorul HoReCa).

Economie și dezvoltare teritorială

Baza economică a localității Eforie Sud este axată aproape exclusiv pe sectorul terțiar, industria ospitalității fiind motorul principal al dezvoltării locale.

- **Turismul balnear și de agrement:** Economia locală se bazează pe exploatarea bazei de tratament și a plajelor. Spre deosebire de stațiunile cu profil strict estival, existența sanatoriilor și a bazelor de recuperare balneomedicală permite atragerea unui segment de turism de sănătate (turism curativ). Aceasta reprezintă o pârghie economică importantă pentru atenuarea efectelor negative ale sezonalității, prelungind perioada de operare a unităților de cazare dincolo de lunile de vară.
- **Baza materială și capacitatea de cazare:** Datele INS (cercetarea statistică privind structurile de primire turistică) arată că UAT Eforie concentrează constant aproximativ 12-15% din capacitatea totală de cazare de pe litoralul românesc. Eforie Sud dispune de unități de cazare care cumulează mii de locuri, deși o parte semnificativă din infrastructura construită înainte de 1990 (hoteluri de capacitate mare) a necesitat infuzii majore de capital privat pentru a fi ridicată la standarde de 3 și 4 stele.
- **Sosiri și înnoptări:** Analiza fluxurilor turistice indică faptul că Eforie (în ansamblu) atrage anual între 150.000 și 200.000 de turiști înregistrați oficial. Numărul de înnoptări depășește frecvent bariera de 800.000 anual. Durata medie a ședерii este superioară mediei de pe litoral (care este de cca. 3-4 zile), situându-se în jur de 5-6 zile, datorită specificului turismului balnear care presupune cure de tratament de minimum o săptămână.
- **Turismul de sănătate ca factor contrasezon:** Eforie Sud găzduiește baze de tratament cu tradiție istorică (precum Sanatoriul Balnear pentru Copii sau Complexul Vraja Mării). Aici se utilizează apa sărată (mineralizare de 60-80 g/l) și nămolul sapropelic extrase din Lacul Techirghiol. Exploatarea acestor resurse generează o cerere inelastică, asigurând ocuparea unora dintre facilitățile de cazare și tratament în lunile de primăvară și toamnă, amortizând parțial șocul economic al finalului de sezon estival.

Infrastructură și conectivitate

- **Traficul rutier (DN 39 / E 87):** Așezarea este străbătută longitudinal de DN 39, segment care suportă valori de trafic extrem de ridicate. Datele de recensământ al traficului rutier (CESTRIN) indică pentru perioada estivală valori ce depășesc 25.000 - 30.000 de vehicule fizice în 24 de ore, generând externalități negative majore (congestie, poluare fonică și a aerului) care afectează atractivitatea turistică.
- **Infrastructura feroviară:** Magistrala 800 (tronsonul Constanța - Mangalia) traversează localitatea. Gara Eforie Sud reprezintă un nod vital de descărcare a fluxurilor turistice de masă, deși infrastructura feroviară pe acest tronson este simplă și neelectrificată, limitând cadența și viteza de circulație a materialului rulant.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂTĂŢI

Zona în care se află proprietatea este considerată centrală în loc. Eforie Sud, într-o zona preponderent turistic/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din Str. Mărăști, Str. Oituz, Str. Cantacuzino, Str. Negru Vodă.

În zonă sunt amplasate: construcții preponderant turistice/comerciale/adminsitrative dar şi rezidenţiale.

Vecinătăţile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/turistic/comercial si administrative (zonă mixtă).

Avantajele zonei sunt distanţa mică faţă de DN, Primărie/Administrația fiscală din Eforie Sud şi mai ales faţă de faleză/plajă.

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are acces din Str. Mărăşti, Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Negru Vodă.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre orice zonă a localității Eforie Sud; circulaţia auto este de nivel scăzut în extrasezon.

Vecinătăţile terenului sunt: *conform acte anexate*;

Zona de amplasament a terenului este mixtă: comercială / turistică / administrativă dar și rezidenţială.Utilităţile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare. Acestea sunt considerate a fi amplasate la limita terenului.

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII

Proprietatea evaluată este constituită din teren în suprafaţă totală de de 6.204 mp cf măsurători şi de 6.220 mp cf acte.

Proprietatea aparţine Orașului Eforie.

Tipul proprietăţii

– spaţiu verde și alei de acces, pentru 5.614 mp respectiv intravilan CC – TDI/CAS pentru suprafaţa de 590 mp.

Conform actelor puse la dispozitie, terenul are forma geometrică neregulata.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat urmatoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana centrală a localității Eforie Sud, aproape de faleză, zonă preponderent turistic/comercială.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală a localităţii Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate; În zonă se află unități de cazare/hoteluri/spații comerciale/administrative/tip balneo, dar şi spaţii rezidenţiale
- Categoria de folosinţă: spaţii verzi şi CC (vezi menţiuni raport).
- Utilităţi: apa, curent electric, canalizare, gaze, acestea sunt considerate a fi amplasate la limita terenului.
- Caracteristici: formă geometrică neregulată, poluare scăzută (trafic auto) în extrasezon.
- **spaţiu verde și alei de acces, pentru 5.614 mp respectiv intravilan CC – TDI/CAS pentru suprafaţa de 590 mp.**

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ŞI OFERTELE SAU CONDIŢIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: vezi anexe.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. Constanta prezintă o dinamică moderată în 2026, caracterizată printr-o ofertă relativ redusă de terenuri libere intravilane.

Primăria Eforie organizează periodic licitații pentru vânzarea terenurilor din domeniul privat al orașului, de exemplu, loturi mici, neconstruibile dar pretabile pentru extinderi sau curți.

Se observă o direcție clară spre ecologizare și regenerare urbană în zonă. În Octombrie 2026, s-a lansat un proiect major de reabilitare prin care trei terenuri degradate din localitate vor fi transformate în parcuri modern printr-o investiție de aproape 5 milioane euro. Acest aspect adaugă valoare pe termen mediu loturilor rezidențiale din proximitate.

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent comercial/turistică, in apropierea Falezei. Fiind un teren mixt, cu o suprafață totală de 6.204 mp, compus din 5.614 mp spațiu verde și 590 mp teren intravilan

curți construcții, analiza prodictivității relevă o discrepanță majoră îmtre potențialul economic al celor două componente.

Întrucât legislația României (Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi) interzice categoric schimbarea destinației sau strămutarea spațiilor verzi și construirea de clădiri permanente pe acestea, productivitatea terenului trebuie abordată diferențiat.

Componenta de 590 mp (intavilan CC) este zona productivă principală și motorul economic al întregii proprietăți. Reprezintă porțiunea care generează valoarea imobiliară directă prin dezvoltare. Această parcelă susține o dezvoltare comercială sau turistică directă, fiind singura zonă unde se pot turna fundații și ridica structuri grele.

Componenta de 5,614 MP (Teren Spațiu Verde), deși este o suprafață de aproape 10 ori mai mare, productivitatea ei directă din punct de vedere imobiliar clasic (construcție de metri pătrați utili) este zero, din cauza restricțiilor legale. Totuși, ea poate fi valorificată ca activ complementar generator de atractivitate. Există restricții severe: nu se pot construi clădiri din beton/cărămidă, hoteluri sau blocuri. Orice tentativă de schimbare a destinației în instanță lovit de nulitate absolută conform legii. Dar există și utilizări permise cu productivitate alternativă: legislația permite amenajări ușoare care nu afectează integritatea solului.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie Sud există ofertă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezenţa loturilor de teren intravilan libere, dar şi cu construcţii noi edificate pe acestea sau în curs de execuţie, mare parte dintre acestea fiind cumpărate în vederea construirii de locuinţe.

Piaţa terenurilor pentru construcţii este o piaţă a cumpărătorului întrucât cererea este medie, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcţie sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan şi care au destinaţia de locuit aprobată de primărie se ridică sensibil peste nivelul cererii.

Pe litoralul românesc, un teren mixt ca cel analizat se încadrează într-o piață de nișă atipică, unde cumpărătorul tradițional (dezvoltatorul de blocuri/apartamente de vacanță) va penaliza drastic prețul, în timp ce un investitor din sfera serviciilor premium sau medicale îi poate recunoaște valoarea strategică.

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

Având în vedere aceste trăsături ale amplasării proprietăţii şi ţinând cont de caracteristicile sale se poate aprecia că pentru această proprietate cererea nu este una de masa, ci se încadrează în categoria cererii elastic de nișă.

Analiza cererii pentru acest tip de teren mixt (5.614 mp spațiu verde + 590 mp curți construcții) pe piața din Eforie reliefează un comportament extrem de polarizat al

cumpărătorilor, fiind puternic influențată de modificările legislative și de noul profil al turistului de pe litoral.

În 2026, cumpărătorii care formează cererea sunt mult mai educați și prudenți. Introducerea sistemelor digitale GIS de monitorizare a urbanismului a eliminat speculanții care cumpărau spații verzi sperând că le vor transforma în zone de blocuri. Cererea actuală acceptă din start că 90% din teren va rămâne verde și caută doar să capitalizeze pe acest aspect. Deoarece utilitatea imobiliară clasică este limitată la 590 mp, cumpărătorii vor folosi spațiul verde ca pe un argument de depreciere în negociere. Spre deosebire de un teren 100% construibil care se vinde rapid, decizia de achiziție pentru acest model hibrid durează, în medie, între 6 și 12 luni.

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință – spaţii verzi şi CC
Client și utilizator	PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
Scop evaluare	în vederea ducerii la îndeplinire a unei Hotărâri Judecătoreşti
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	Conform HCL
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud
Amplasare	Zona "Parc Ion Movila"
Suprafața totală (mp)	6.204 (cf măsurători)
Destinația	intravilan
Topografia	În plan
Forma	neregulată
Utilități	utilități considerate la limită
Acces	Accesul se realizează din Str. Mărăști, Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Negru Vodă.
Situația actuală a terenului	Teren liber neconstruit – spaţii verzi/parc, alei de acces, şi teren CC TDI/CAS - situat în zona centrală a localității Eforie Sud/ lângă promenade/Faleză.
Indicatori urbanistici	-
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

Preţul imobilelor de acest tip, teren intravilan, variază în funcţie de zonă, dimensiune, utilităţi, accesibilitate, formă, poziţie, etc.

Oferta este medie, existând terenuri libere în zona analizată, lângă sau în apropierea terenurilor construite.

O analiză detaliată a ofertei de pe piața imobiliară din Eforie în 2026 evidențiază faptul că o proprietate mixtă formată din 5.614 mp spațiu verde (V) + 590 mp curți construcții (CC) este un activ cu o raritate extremă. Proprietățile hibride de acest tip aproape că nu se

regăsesc în mod direct pe portalurile imobiliare standard, deoarece majoritatea ofertelor active vizează loturi compacte destinate dezvoltărilor rezidențiale sau hoteliere clasic.

Structura pieței imobiliare locale în funcție de ofertele active relevă următoarele caracteristici:

-oferta de loturi CC mici/medii (300 - 800 mp) este cea mai dinamică zonă a pieței

-oferta privată pentru terenuri mari intitulate „Spațiu Verde" sau cu destinație strictă de agrement este aproape inexistentă

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

În Eforie Sud există o ofertă scăzută de terenuri intravilane cu caracteristici similare scoase la vânzare.

Piaţa specifică a proprietăţii de evaluat este piaţa proprietăţilor de terenuri intravilane tip "teren spaţiu verde- alei de acces" precum și a celor tip intravilan cc, construibile

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

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

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

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

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

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

- oferta medie pentru vânare de terenuri intravilane cc construibile amplasate în zona analizată si adiacente se situează la cca 200 Euro/mp şi este prezentată în anexă;

- preţurile de ofertare diferă de preţurile de vânzare cu cca. 5%-10%, în funcţie de amplasament, dimensiuni, utilităţi, amenajări şi destinaţie.

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

La momentul evaluării piaţa este în dezechilibru cu oferta sensibil mai mare decât cererea; piaţa aparţine cumpărătorilor.

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților posibil competitive, putem spune că nu au fost identificate pe piaţă proprietăţi similare propuse la vânzare pentru spaţii verzi - parc.

Astfel, nu se poate determina absorbția proprietății subiect – teren spaţii verzi - parc, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. În cursul deceniului trecut a fost inregistrata o tranzactie în zonă pentru teren cu destinaţia/utilizarea de – parc-spații.

Pentru terenurile de tip CC TDI/CAS pe care se pot dezvolta construcţii rezidenţiale/comerciale, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creşterea fiind încurajată de evoluţia pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creşterile salariale si existenta programelor de finanţare de achizitii imobiliare;

Un alt element care a dus la apropierea dintre oferta şi cerere este faptul că nu mai sunt terenurui libere ofertate la vânzare în număr mare; dezvoltarea se face de regulă la periferie, la limita cu extravilanul, unde mai sunt terenuri libere, unde însă infrastructura, utilităţile nu sunt dezvoltate.

Se va avea în vedere că:

Utilizarea desemnată a *prezentei lucrări de evaluare este punerea in executare a Sentinţei Civile nr. 238 / 28.02.2011 (Dosar 818/109/2007).*

Activul evaluat este situat în Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movila, Județul Constanța, CP 905360, fiind proprietate ce constă în teren intravilan: **Teren SPAŢIU VERDE, ALEI DE ACCES şi teren CC- TDI/CAS** cu suprafaţa totală de 6.204 mp.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

Analiza CMBU pentru teren liber în esenţă constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcţii; şi dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcţii trebuie realizate, adică locuinţe (pe tipuri de locuinţe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.

Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obţine prin ridicarea de construcţii, evaluatorul trebuie să găsească "construcţia ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:

- Obţine avantajul maxim al amplasamentului în raport de condiţiile cererii de piaţă;
- Se încadrează în reglementările de urbanism şi în standardele curente de piaţă;
- Are preţul cel mai convenabil.

În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puţin următoarele trei motive:

- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piaţă a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcţie (respectiv destinaţia acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)

CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 5.321 mp situat în intravilanul Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movila, Județul Constanța, CP 905360, pentru care dispunem de informaţii privind destinatia acestuia (HCL 246/2018, ipoteza de lucru fiind data de faptul că AC va fi emisă cf menţiunilor din HCL cu anexa plan) spaţii verzi –parc precum şi pentru un teren de 590 mp CC-construibil.

Valoarea estimată a terenului se stabilește – de regulă – utilizând abordarea prin piață însă terenuri având destinație spații verzi nu se vând separat de terenul ocupat de construcții, valoarea terenului cu destinație spații verzi fiind inclusă în valoarea totală a proprietății imobiliare.

În cazul de faţă nefiind documentele necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea strictă a metodologiei din standarde s-a procedat conform informații disponibile (HCL nr 246/2018), astfel încât se poate considera **CMBU – „Teren pentru dezvoltare construcții: parcări cu spații verzi/zonă de sport si recreere" (vezi menţiuni din plan anexat) pentru suprafaţa de 5.614 mp şi comercial/turistic pentru terenul de 590 mp - CC TDI/CAS.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂŢII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAŢIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidenţele de piaţă ale preţurilor de tranzacţionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piaţă poate fi determinată în urma analizei preţurilor de piaţă a terenurilor libere comparabile, din aceeaşi arie de piaţă, care au fost tranzacţionate la o dată apropiată de data evaluării.

Analiza preţurilor la care s-au efectuat tranzacţiile sau a ofertelor de tranzacţionare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale preţurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferenţele între preţurile plătite sau cerute pe unitatea

de suprafaţă, cauzate de diferenţele caracteristicilor specifice ale proprietăţilor sau tranzacţiilor (numite elemente de comparaţie).

Aceasta metodă este cea mai uzuală şi preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiţia să existe informaţii suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeaşi piaţă.

S-au selectat date despre terenuri oferite spre tranzacţionare în zonă şi s-au prezentat şi s-au ataşat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

Intrucât ofertele nu erau reprezentate de terenuri cu caractristici similare, cu aceeaşi destinaţie, această metodă nu a putut fi aplicată.

Intrucât în acest caz nu există comparabile similare în zona analizată, pentru teren cu destinaţia- parc- spatii verzi astfel încât metoda nu s-a aplicat; pentru terenul curtii construcţii pe care există construcţii deja s-a utitizat metoda comparaţiei directe întrucât in zona analizată au fost identificatre oferte de terenuri cu destinaţie similară (în ipoteza de lucru teren liber).

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

➢ **Metoda reziduală**

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

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Având în vedere cele menţionate anterior metoda de evaluare a fost utilizată și aceasta.

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**

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

- **Alocarea (proporţia)**
- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**
- **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

Dat fiind condiționalitățile impuse acestui teren (destinaţia dată prin HCL anexate și termenii de referință) precum şi specificul temei lucrării şi al terenului analizat, lipsa datelor necesare, au fost utilizate parte din aceste tehnici și metode.

Obs.:

Suprafeţele de teren analizate sunt conform cu actele puse la dispoziție – CF- și cu solicitarea Utilizatorului desemnat.

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare a fost reprezentată de: Tehnica extracţiei (s-au avut in vedere și valorile de piață medii din zonă) și Capitalizarea direct, tehnica reziduală a terenului .

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

Aplicând metodologia menţionată mai sus, pentru terenul de 5.614 mp, am obţinut am obţinut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare totală – Vt Euro	Valoare totală – Vt lei
Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului – 5.614 mp	**307.166**	**1.637.102**

iar pentru terenul de 590 mp, utilizând metoda extracției, am obținut valoarea

Valoare teren 590 mp – CC, TDI/CAS		
Metoda extracţiei	**123.900 Euro**	**660.350 RON**

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

Astfel, **valoarea echitabilă** în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan: **Teren SPAŢIU VERDE, ALEI DE ACCES şi teren CC – TDI/CAS,** cu suprafaţa totală de 6.204 mp, situat în Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movila, Județul Constanța, CP 905360, este:

– Valoare totală –

Vt = 431.066 Euro

sau

Vt =2.297.452 lei

pentru un curs BNR la data 22.10.2026 - 1 EURO = 5,3297 lei

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. CAPITALIZAREA DIRECTĂ: TEHNICA REZIDUALĂ

PROPUNERE AMENAJARE CONSTRUCȚII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

	Suprafața	Procent
Suprafața totală **teren spațiu verde**	5.614,00 mp	
- alei intrare Hotel PARC	*200,00 mp*	
- 2 alei (2/3)	*133,33 mp*	
- spațiu verde între alei (1/3)	*66,67 mp*	
Suprafață alte utilizări (10% din suprafața spații verzi)	561,40 mp	100,0%
din care utilizări permise:		
- alei pietonale		0,0%
- existente	*133,33 mp*	23,8%
- propuse	40,00 mp	7,1%
- amenajări pentru joc, sport și odihnă	29,33 mp	5,2%
- construcții pentru expoziții și activități culturale		0,0%
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică (Sc: POT=64%, Scd: CUT=0,639), din care:	358,73 mp	0,0%
- construcții ușoare	175,00 mp	31,2%
- terasă	183,73 mp	32,7%

FIȘĂ COST - CATALOAGE IROVAL

Construcție:

TERASĂ-RESTAURANT

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

Data evaluării: 22.10.2026

Descrierea generală a construcției

Construcții ușoare pentru amenajarea unei **TERASĂ-RESTAURANT** în zona parcului central din Eforie Sud.
Amenajare propusă:
Bucătărie sezonieră 90 mp
Bar sezonier 50 mp
Terasă 220 locuri
Grupuri sanitare 20 mp (3 cabine - M/F, personal)
Terasă și spațiu verde amenajat 385 mp, din care 70 mp spații verzi amenajate (gazon+jardiniere)
Soluții constructive: fundații nepermanente tip șuruburi de pământ, structură din lemn tratat (stâlpi + grinzi), pardoseli din podine lemn + substructură ventilată, acoperiș pe șarpantă lemn cu învelitoare ușoară și strat de hidroizolație, pergole mobile și închideri laterale provizorii în zona de terasă, instalații electrice exterioare și instalații sanitare în zona de bar și bucătărie, inclusiv instalații cu separarea apelor menajere în zona grupurilor sanitare.

	Sc (mp)=	561,40	Scd (mp)=	561,40	P	(C1)

STRUCTURĂ

Nr. crt.	Structură (simbol)	Cantitate	Cost/unit. tip construcție	Total cost	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Șuruburi de pământ, VZH 80-900mm	80,00 buc	100,00	8.000,0	1,000	1,000	**8.000,0**
2	Stâlpi + grinzi (tratate ignifug + antiseptic)	18,00 mc	2.080,00	37.440,0	1,000	1,000	**37.440,0**
3	Pardoseala (lemn natur exterior)	455,00 mp	160,00	72.800,0	1,000	1,000	**72.800,0**
4	Substructură pardoseală (lambourde + accesorii montaj)	455,00 mp	90,00	40.950,0	1,000	1,000	**40.950,0**
5	Șarpantă + astereală	140,00 mp	190,00	26.600,0	1,000	1,000	**26.600,0**
6	Învelitoare ușoară (șindrilă)	140,00 mp	230,00	32.200,0	1,000	1,000	**32.200,0**
7	Pergole mobile lemn	250,00 mp	830,00	207.500,0	1,000	1,000	**207.500,0**
8	GS - Structură lemn + închideri	20,00 mp	680,00	13.600,0	1,000	1,000	**13.600,0**

FINISAJE

Nr. crt.	Finisaj (simbol)	Unit./Val.	Cost/unit. tip finisaj	Total cost	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Bar + bucătărie	140,00 mp	2.120,00	296.800,0	1,000	1,000	**296.800,0**
2	Hidroizolație + accesorii montaj	140,00 mp	40,00	5.600,0	1,000	1,000	**5.600,0**
3	Padoseală antiderapantă grup sanitar	20,00 mp	120,00	2.400,0	1,000	1,000	**2.400,0**

INSTALAȚII

Nr. crt.	Instalații (poziție)	Unit./Val.	Cost/unit. Tip instalație	Total cost	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Instalații electrice exterior (IP65)	1,00 buc	12470,00	12.470,0	1,000	1,000	**12.470,0**
2	Bar + bucătărie - is	1,00 buc	15580,00	15.580,0	1,000	1,000	**15.580,0**
3	GS - ie	1,00 buc	4680,00	4.680,0	1,000	1,000	**4.680,0**
4	GS - is	1,00 buc	8830,00	8.830,0	1,000	1,000	**8.830,0**
5	GS - obiecte sanitare (WC, lavoar, accesorii)	3,00 buc	2600,00	7.800,0	1,000	1,000	**7.800,0**

Nr. crt.	Denumire	Elemente constructive	Cost de înlocuire

		Structură	Finisaje	Instalații	brut CIB (ron)
1	**ELEMENTE**	439.090,0	304.800,0	49.360,0	793.250
Valoare cu TVA, RON					793.250
Valoare fără TVA, RON					655.579

Aplicarea deprecierilor:

* **Depreciere fizică**	0,00%
Valoare depreciere fizică	0
* **Depreciere funcțională**	0,00%
Valoare depreciere funcțională	0
Valoare adoptată	655.579
	123.005

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE				
Vărsta efectivă		0 ani	Durată de viață estimată*	*Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)*
- structura de rezistență	pondere 60%	uzura 0,00%	20	
- anvelopa	pondere 20%	uzura 0,00%	8	
- finisaje	pondere 8%	uzura 0,00%	5	
- instalații	pondere 12%	uzura 0,00%	8	
Depreciere fizică		**0,00%**		

Nr. crt.	Denumire lucrare (deviz)	UM	Cantitate	Preț unitar lei/UM	Valoare deviz analitic fără TVA
1.	- construcții ușoare	mp	175,00	1.827,48 lei	655.579,00 lei
2.	- terasă	mp	183,73		
	TOTAL		358,73		**655.579 lei**
					123.005 €

Indicatori	**UM**	**Valoare**
S teren	mp	561,40
Ad	mp	340,00
Ac	mp	340,00
Au	mp	283,30
Cost unitar de construire	€/mp	2.314
Total cost direct de construire	€	*123.005*
Avizare, proiectare - 2%	€	2.460
Urmărire, promovare - 3%	€	3.690
Total costuri indirecte	€	*6.150*
Total costuri de construire	€	**129.155**
Profit dezvoltator-10%	€	12.916
Total costuri dezvoltare	€	**142.071**

		561,40
Chiria / sezon	€/sezon	66.536
Venit brut potențial VBP	**€/an**	**66.536**
Grad de ocupare		100%
Venit brut efectiv VBE	**€/an**	**66.536**
Cheltuieli exploatare		10.646
impozite	1,50%	998
asigurare	1,50%	998
reparații	5,50%	3.659
alte cheltuieli	7,50%	4.990
Rezultat brut	€/an	55.890
Impozit	16%	8.942
Venit net efectiv	**€/an**	**46.948**
Factor de capitalizare		9,57
Valoare proprietate (teren+construcții)	€	449.237
Cost de dezvoltare	€	142.071
Valoare reziduală teren	**€**	**307.166**
Valoare unitară teren	**€/mp**	**54,71**

Rata de actualizare (K)	12,57%
Crestere medie perpetuă (g)	3,00%
Rata de capitalizare (Rc=K-g)	9,57%
Rata anuala de crestere	2,20%

7.2. OFERTE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE PRETABILE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-terasa-eforie-nord-zona-steaua-de-mare/31f992825d1d717i2ge3fd4h09eeg451.html

Inchiriez terasa Eforie Nord, zona Steaua de Mare

12 000 EUR
80 EUR/m²

Constanta, Litoral Nord · Vezi pe hartă

Valabil din 16.10.2026 17:10





Telefon validat



Cristian Rizea

Vezi toate anunțurile

0773935041

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	150 m²
Anul constructiei	2014

Descriere

Se oferă spre închiriere terasa in Eforie Nord, potrivită pentru activitate de alimentație publică pe perioada sezonului estival.
Terasa este amenajată și se află într-o zonă turistică, cu flux bun de turiști în sezon.
Potrivită pentru restaurant, autoservire, pizzerie, grill, sau alt concept de alimentație publică.Este functionala de 10 ani.
Se închiriază pe termen lung incepand cu sezonul estival 2027.
Chiria este de 12000 euro sezon si se plateste in 2 transe: la semnarea contractului 50% si pana la 01.08 diferenta.Se ofera contra cost si cazare pentru angajati la pensiunile detinute de firma in zona.
Pentru detalii privind dotările, perioada de închiriere, prețul și condițiile, discutăm direct la telefon sau în privat.

ID anunț: 1790000531

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 56

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-eforie-nord-160-mp-situat-in-zona-foarte-buna-trafi-IDGVIE



Spatiu Comercial Eforie Nord 160 mp, Situat in Zona Foarte buna, Trafi

19 900 € /lună

Eforie, Constanta



Florin Gheorghe
Union Group
0721 256 024

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	160 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	restaurant
Locația imobilului:	centru comercial
Liber de la:	2026-05-09
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	vitrină

Caracteristici

Anul construcției:	2024
Siguranță:	supraveghere video uși / ferestre blindate
Media:	apă curentă gaz canalizare electricitate

Descriere

Daca vrei un business care sa prinda viata fix acolo unde este toata actiunea, acest spatiu comercial din Eforie Nord este exact ce cauti. Situat intr-o zona cu trafic intens, cu acces direct din promenada, iti ofera vizibilitate maxima si flux constant de clienti – turisti, localnici, oameni dornici sa se simta bine.
Spatiul beneficiaza de vedere frontala spre promenada, ceea ce inseamna expunere premium pentru orice tip de activitate. Este alegerea perfecta pentru fastfood, restaurant, pizzerie, rotiserie sau pub – un loc unde energia verii se transforma direct in vanzari.
Compartimentarea este gandita eficient pentru un business care merge din prima zi:
– bucatarie separata pentru restaurant
– minibar pentru servire rapida
– doua toalete (separate pentru personal si clienti)
– vestiar pentru personal
In plus, ai BONUS o magazie de aproximativ 8 mp, situata exact sub spatiul inchiriat, in subsolul cladirii, cu usa metalica model nou – perfecta pentru depozitare in siguranta, intr-un mediu racoros, ideal pentru bauturi si marfa.
Utilitati disponibile:
– apa
– canalizare
– curent trifazic 380V
Inchirierea se face pe sezon (3 luni), la doar 19.900 € – un pret extrem de bun raportat la pozitionare si potentialul de incasari din plin sezon. Practic, investitia poate fi recuperata rapid intr-o zona unde cererea este constanta.
Exista si posibilitatea de extindere in extrasezon, in urma unei negocieri – flexibilitate care iti permite sa cresti businessul pe termen lung.
Aici nu inchiriezi doar un spatiu... iti rezervi un loc in mijlocul verii, acolo unde clientii vin zilnic si consumul nu se opreste.
Profita de oportunitate si programeaza o vizionare – locatiile bune se ocupa rapid!

Mai puțin

ID: 10234070

ID intern: 970-2

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-eforie-nord-cu-intrare-directa-din-promenada-situat-IDGVID



Spatiu Comercial Eforie Nord cu Intrare Directa din Promenada, Situat

29 900 € /lună



Florin Gheorghe
Union Group
0721 256 024

Eforie, Constanta

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	250 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	magazin
Locația imobilului:	centru comercial
Liber de la:	2026-05-09
Tip vânzător:	agenție
Stare:	în construcție
Informații suplimentare:	lift vitrină

Caracteristici

Anul construcției:	2024
Media:	apă curentă gaz canalizare electricitate

Descriere

Imagineaza-ti businessul tau exact acolo unde trec zilnic sute de oameni, cu energia verii la fiecare pas. Aceste doua spatii comerciale identice, situate unul langa celalalt, cu intrare directa din promenada, sunt pozitionate intr-o zona cu trafic estival intens – locul perfect pentru un concept care sa atraga si sa ramana in mintea clientilor.
Fiecare spatiu are aproximativ 250 mp si se afla la stadiul de finisare la rosu, oferindu-ti libertatea completa de a-l amenaja exact cum iti doresti. Practic, nu inchiriezi doar un spatiu – iti creezi propriul concept, exact asa cum il vezi tu.
Se preteaza excelent pentru:
– restaurant
– cherhana
– sau orice concept HoReCa cu personalitate
Beneficiezi de o deschidere mare, ideala pentru vizibilitate si amenajare spectaculoasa, iar view-ul este pur si simplu wow:
– fata: promenada plina de viata
– spate: vedere superba spre apa
Utilitati disponibile:
– apa
– canalizare
– curent electric trifazic 380V
Inchirierea se face pe sezon (3 luni), la 29.900 € pentru fiecare spatiu – o investitie care, raportata la locatie, suprafata si potential, poate fi rapid transformata in profit.
Mai mult decat atat, proprietarul este deschis la o negociere corecta si inteligenta:
– posibilitatea de a amortiza investitia in amenajare din chirie
– beneficii de chirie redusa in extrasezon
– sau chiar o perioada fara chirie pentru a-ti pune businessul pe picioare
Contractul poate fi extins si in extrasezon, in baza unei negocieri sau renegocieri – ai flexibilitate si suport real pentru dezvoltare pe termen lung.
Asta nu e doar o inchiriere. E sansa de a construi un loc care devine destinatie. Un loc unde oamenii vin pentru mancare, pentru vibe si pentru experienta.
Hai sa vezi locatia si sa vorbim despre cum poti transforma ideea ta intr-un business de succes chiar din sezonul acesta!

Mai puțin

ID: 10234069

ID intern: 972-2

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-i-110-m2-i-capitol-IDla1w



Spatiu comercial I 110 M2 I Capitol

1000 € /lună



Mihaela Chirea
Van Gulik Real Estate
0754 208 419

Eforie, Constanta

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	110 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	birouri
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	2026-08-10
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	încălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2000
Media:	apă curentă gaz electricitate canalizare

Descriere

Vă propunem spre închiriere un spațiu comercial cu suprafața de 110 mp, situat în zona Capitol, una dintre zonele cunoscute și accesibile ale Constanței.

Spațiul este compartimentat în 4 încăperi, oferind multiple posibilități de organizare și amenajare în funcție de activitatea desfășurată. Dispune, de asemenea, de 2 grupuri sanitare și o mică bucătărie, fiind potrivit pentru diverse tipuri de activități comerciale sau profesionale.

Caracteristici:

* Suprafață: 110 mp
* 4 încăperi
* 2 băi
* Bucătărie
* Compartimentare practică
* Locație: Zona Capitol, Constanța

Spațiul este potrivit pentru birouri, cabinet, showroom, salon, activități comerciale sau alte servicii, în funcție de necesitățile viitorului chiriaș.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, vă stăm la dispoziție.

Mai puțin

ID. 10524965

Raportează

ID intern: P165457

Legea nr. 24/2007, cât și în OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului. În legătură cu norma cuprinsă în ordonanța de urgență s-a spus că aceasta s-ar aplica numai spațiilor verzi înscrise în registrele oficiale ca atare, iar nu tuturor terenurilor care s-ar încadra în categoria spațiilor verzi.
Cu toate acestea, se permit **derogări** de la această regulă în următoarele situații:

1. *în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică*, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești;

2. ***se pot amplasa pe un spațiu verde*: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.**

7.4. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: EXTRACȚIA DE PE PIAȚĂ

➢ **Extracția de pe piață**

Extracția este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Proprietățile din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a. construcțiile adaugă valoare terenului

În acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul proprietății construite.

b. construcțiile nu adaugă valoare terenului

În acest caz, cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pentru o nouă utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.

Etapele aplicării metodei extracției de pe piață sunt următoarele:

1. se identifică tranzacții cu sau oferte de vânzare pentru proprietăți construite în aria de piață, care au aceeași CMBU (terenul considerat a fi liber și proprietatea ca fiind construită) cu proprietatea subiect;

2. comparabilele sunt verificate și se face o documentare amănunțită privind construcțiile;

3. se identifică dacă construcțiile adaugă valoare proprietăților imobiliare comparabile sau necesită demolarea;

4. când construcțiile contribuie la valoarea proprietății, se estimează costul de înlocuire net al acestora și se deduce din prețul de vânzare;

5. când construcțiile nu contribuie la valoarea proprietății (sunt demolabile) se estimează costurile de eliberare a terenului și se însumează la prețul de vânzare;

6. se analizează valorile terenurilor, rezultate prin aplicarea extracției de pe piață, putând fi aplicate tehnici specifice comparației directe.

În cadrul acestei metode se vor utiliza următoarele informații:

https://www.actualrealestate.ro/hotel-pensiune-10-camere-de-vanzare-central-eforie-sud-2563

EFORIE SUD | PENSIUNE P+2 | 100M DE PLAJA

Eforie Sud, Central

550.000€

ID P3770 237





Razvan Popa
Director General
0727034468

Contacteaza-ma



Nr. camere:	10	Terase:	2
S utila	621.00 mp	Nr parcari:	8
S construita:	700.00 mp	An constructie:	2001
S. curte:	601.00 mp	Structura rezistenta:	BCA
Nr bai	10	Regim inaltime	P+2

Oportunitate de investiție în turism, la doar 200 m de plajă!

Situată într-o zonă liniștită, dar centrală, la **100 m de faleza și centrul stațiunii Eforie Sud** , aceasta locatie îmbină confortul cu accesul rapid la principalele atracții turistice.

Detalii proprietate:
10 camere dispuse în 2 corpuri de clădire: • 7 camere în corpul principal • 3 camere în corpul secundar Toate camerele sunt dotate cu: bai proprii, **aerul** conditionat, frigider, TV prin cablu, uscător de păr, fierbător electric și **WiFi gratuit** .

Facilități pentru turiști:
Curte interioară pentru relaxare Parcare gratuită (în limita locurilor disponibile) Acces facil la restaurant, baruri și teatrul de vară (max. 3 minute de mers pe jos) Gara și stația de autobuz – foarte aproape (1–1,4 km)

Locație excelentă – la câțiva pași de plajă și de centrul stațiunii

Atmosferă liniștită, ideală pentru familii și sejururi relaxante

Afacere „la cheie", cu potențial ridicat de închiriere sezonieră

Investiția perfectă pentru antreprenori și investitori care vor să dețină o pensiune funcțională și bine poziționată pe litoralul românesc.

Pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionări, contactează-ne chiar acum!

Utilitati

- ✓ **Utilitati generale:** Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Curent trifazic, CATV, Telefon, Acces internet, Fibra optica
- ✓ **Sistem incalzire:** Centrala proprie, Calorifere
- ✓ **Climatizare:** Aer conditionat

Finisaje

- ✓ **Izolatii:** Exterior
- ✓ **Pereti:** Vopsea lavabila, Faianta
- ✓ **Podele:** Parchet, Gresie
- ✓ **Stare:** Finisat
- ✓ **Ferestre:** Termopan
- ✓ **Iluminat:** Iluminat interior sistem LED

Dotari

- ✓ **Contorizare:** Apometre, Contor gaz
- ✓ **Imobil:** Interfon
- ✓ **Sist. electric:** Control electric individual





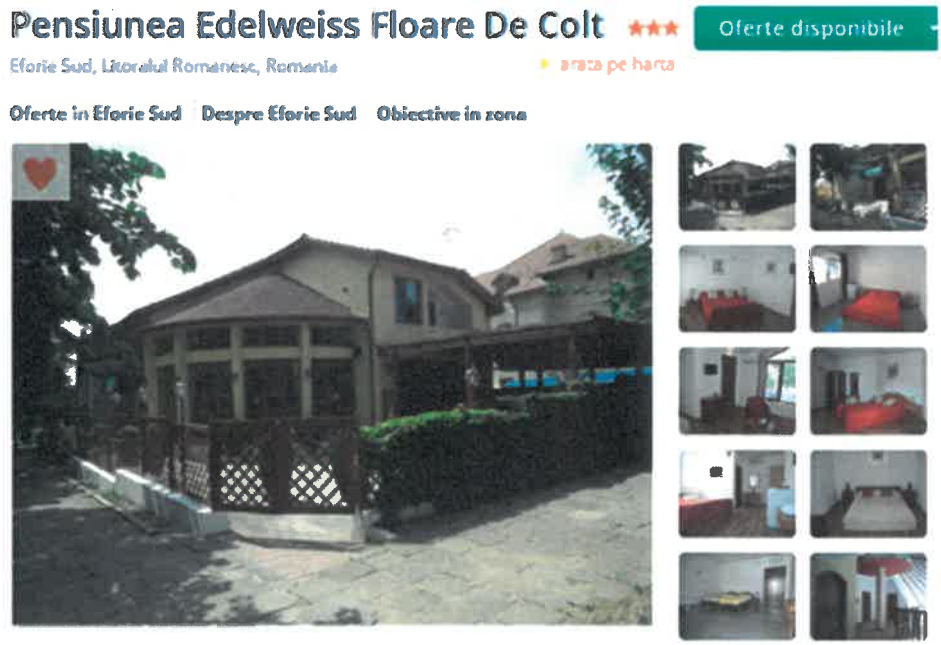









https://romania.directbooking.ro/cazare-pensiunea-edelweiss-floare-de-colt-eforie-sud-oferta-rezervare-sejur-3747175.aspx



ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE CONSTRUCȚII

Nr. crt.	Tip structură (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp tip fundaţie	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FC V2	295,00	981,4	289.524,80	1,000	1,0000	289.524,80
2	7ZBCA30PS	295,00	1.410,0	415.950,00	1,000	1,0000	415.950,00
3	7ZBCA30EFS	295,00	1.224,1	361.109,50	1,000	1,0000	361.109,50
TOTAL STRUCTURĂ							1.066.584,30
TOTAL MP		590					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ŞI SUPRASTRUCTURĂ							1.066.584,30
TOTAL PREŢ / MP							1.807,77

FINISAJ INTERIOR ŞI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj parter (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINICAP3S	590,00	1.453,1	857.329,00	1,000	1,0000	857.329,00
2	FTERMO5	217,80	597,3	130.091,94	1,000	1,0000	130.091,94
3	SCASTEJA	1,00	19.005,9	19.005,90	1,000	1,0000	19.005,90
TOTAL FINISAJ							1.006.426,84
Nr. crt.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTIG	354,00	603,4	213.603,60	1,000	1,0000	213.603,60
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							213.603,60
TOTAL MP		590					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ŞI ÎNVELITOARE / TERASĂ							1.220.030,44
TOTAL PREŢ / MP							2.067,85

INSTALAŢII FUNCŢIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalaţii electrice (poziţie)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie electrică	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR	590,00	351,2	207.208,00	1,000	1,0000	207.208,00
TOTAL INSTALATII ELECRICE							207.208,00
Nr. crt.	Instalaţii sanitare (poziţie)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie sanitară	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
1	DUSLAWC	7,00	6226,8	43.587,60	1,000	1,0000	43.587,60
TOTAL INSTALATII SANITARE							43.587,60
Nr. crt.	Instalaţii de încălzire (poziţie)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie încălzire	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	590,00	315,9	186.381,00	1,000	1,0000	186.381,00
TOTAL INSTALALAŢII ÎNCĂLZIRE							186.381,00
TOTAL MP		590					
TOTAL INSTALAŢII FUNCŢIONALE							437.176,60
TOTAL PREŢ / MP							740,98

TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE	2.723.791,34

PREȚ FINAL RON / MP	4.616,60

1	**Valoare unitară, fără TVA**	**RON/mpAd**	**4.616,60**
2	**Suprafață de calcul**	**mpAd**	**590,00**
3	**Cost de înlocuire**	**RON**	**2.723.794**
4	**Aplicarea deprecierilor**		
4.1	*Depreciere fizică*	%	27,81%
	Valoare depreciere fizică	RON	757.409

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale).

4.2	*Depreciere functională*	%	0,00%
	Valoare depreciere funcțională	RON	0

În urma inspecției nu s-a constatat nici o neadecvare funcțională provenită din supradimensionare sau ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, astfel deprecierea funcțională este 0.

4.3	*Depreciere externă/economică*	%	0,00%
	Valoare depreciere economică	RON	0

Deprecierea externă, identificată pe baza analizei de piață efectuată luând în calcul datele de piață, pentru astfel de imobile este de aprox. 0%.

5	**Valoare adoptată**	**EURO**	**369.000**
		EURO/MP	**625**

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE		
Durata totală de viață economică		100 ani
Vârsta efectivă		23 ani
- structura de rezistență	pondere 40%	uzura 22,90%
- anvelopa	pondere 17%	uzura 26,94%
- finisaje	pondere 25%	uzura 32,71%
- instalații	pondere 18%	uzura 32,71%
Depreciere fizică		**27,81%**

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)

CONSTRUCȚIE: C2- cladire P

Sc (MP) = 110,00
Scd (MP) = 110,00

Nr. crt.	Tip structură (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBSV1	110,00	676,0	74.364,40	1,000	1,0000	74.364,40
2	7ZIDCAR24PFS	110,00	1.927,5	212.025,00	1,000	1,0000	212.025,00
TOTAL STRUCTURĂ							286.389,40
TOTAL MP		110					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							286.389,40
TOTAL PREȚ / MP							2.603,54

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINICAP3S	110,00	1.453,1	159.841,00	1,000	1,0000	159.841,00
2	FVINAR	69,30	347,1	24.054,03	1,000	1,0000	24.054,03
TOTAL FINISAJ							183.895,03
Nr. crt.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTIG	132,00	603,4	79.648,80	1,000	1,0000	79.648,80
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							79.648,80
TOTAL MP		110					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							263.543,83
TOTAL PREȚ / MP							2.395,85

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR	110,00	351,2	38.632,00	1,000	1,0000	38.632,00
TOTAL INSTALATII ELECRICE							38.632,00
Nr. crt.	Instalații sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
1	DUSLAWC	3,00	6226,8	18.680,40	1,000	1,0000	18.680,40
TOTAL INSTALATII SANITARE							18.680,40
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	110,00	315,9	34.749,00	1,000	1,0000	34.749,00
TOTAL INSTALALAȚII ÎNCĂLZIRE							34.749,00
TOTAL MP		110					
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							92.061,40
TOTAL PREȚ / MP							836,92

TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE	641.994,63
PREŢ FINAL RON / MP	5.836,31

1	**Valoare unitară, fără TVA**	**RON/mpAd**	**5.836,31**
2	**Suprafață de calcul**	**mpAd**	**110,00**
3	**Cost de înlocuire**	**RON**	**641.994**
4	**Aplicarea deprecierilor**		
4.1	*Depreciere fizică*	%	62,72%
	Valoare depreciere fizică	RON	402.645

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale).

4.2	*Depreciere functională*	%	0,00%
	Valoare depreciere funcțională	RON	0

În urma inspecției nu s-a constatat nici o neadecvare funcțională provenită din supradimensionare sau ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, astfel deprecierea funcțională este 0.

4.3	*Depreciere externă/economică*	%	0,00%
	Valoare depreciere economică	RON	0

Deprecierea externă, identificată pe baza analizei de piață efectuată luând în calcul datele de piață, pentru astfel de imobile este de aprox. 0%.

5	**Valoare adoptată**	**EURO**	**45.000**
		EURO/MP	**409**

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE		
Durata totală de viață economică		100 ani
Vârsta efectivă		52 ani
- structura de rezistență	pondere 40%	uzura 51,65%
- anvelopa	pondere 17%	uzura 60,76%
- finisaje	pondere 25%	uzura 73,79%
- instalații	pondere 18%	uzura 73,79%
Depreciere fizică		**62,72%**

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)

SE CUNOSC:	
Preț vânzare propr. imob. mobilată și utilată (euro)	550.000
Preț mobilă și electrocasnice (euro)	10.000
Preț vânzare propr. imob. nemobilat și neutilată (euro)	540.000
Suprafață teren (m.p.)	601
Arie construită la sol C1 (m.p.)	295
Arie construită desfășurată C1 (m.p.)	590
Arie construită la sol C2 (m.p.)	110
Arie construită desfășurată C2 (m.p.)	110
SE ESTIMEAZĂ:	
Cost de înlocuire de nou C1 (euro/m.p.)	866
Depreciere totală C1	27,81%
Cost de înlocuire de nou C2 (euro/m.p.)	1.095
Depreciere totală C2	62,72%
SE CALCULEAZĂ:	
Cost de înlocuire net C1 (euro/m.p.)	625
Cost de înlocuire net C2 (euro/m.p.)	408
Valoare teren (euro)	126.400
Valoare teren analizat (euro/m.p.)	210,00

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

Valoare de piaţă		
Valoare unitară	**210,00 Euro/m²**	**1.119 Ron/m²**
Valoare totală (rotunjit)	**123.900 Euro**	**660.350 RON**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului – 22.10.2026 – 5,3297 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Oferte vânzare terenuri

Nr Crt.	Zona	Supr afața	Preț (€)	Preț/ mp	Site
1	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-la-100m-de-faleza-ID2wcM
2	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
3	Eforie Sud, str Republicii, aproape de intersectia cu str Ioan Movila (pe partea cu marea)	554	119.000	214,80	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey

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



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
Imprejurimi:	✓ lac ✓ mare
Media:	✓ electricitate ✓ gaz ✓ canalizare ✓ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

Pret 120.000 euro plus TVA

COMISION AGENTIE 2%

Mai puțin ^

ID: 596612

Raportează

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



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

145 000 € 241,67 €/m²

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	600 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat pavat
Imprejurimi:	lac mare
Media:	electricitate gaz canalizare telefon apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Serbancea Ionut Adrian
Euro Land
0744188877

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 145000euro+2% comision agentie

Mai puțin

ID: 9015043 Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-554mp-ultracentral-zona-cu-vad-comercial-IDFdey



Teren Eforie Sud 554mp ultracentral zona cu vad comercial

119 000 € 214,80 €/m²

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Eforie, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	554 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	lac mare
Media:	electricitate apă curentă gaz telefon canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 554mp, deschidere 15m la Strada Republicii (DN), teren proprietate cu destinatie intravilan constructii, zona cu un foarte mare vad comercial, magazine (5 to go, pet shop, exchange, coafor, restaurant Pongal, magazin Razvan Botezatu, Notariat....), zona comerciala nr.1 din Eforie !

Pe teren se poate construi atat o pensiune avand o pozitie minunata la doar 600m de faleza si 100m de lacul balnear Techirghiol cat si un restaurant, spatiu comercial, magazin alimentar...

Va asteptam la vizionare !

Mai puțin

ID: 9822322

Raportează

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

1

CONTRACT
DE VÂNZARE-CUMPARARE

Între subsemnații: **AL SHAKARCHI SIRWAN**, cetățean român, cu domiciliul în Constanța, B-dul 1 Mai nr.31, Bl.PF7, sc.C, et.3, apt.55, jud.Constanța, și **BULUT HUSEYIN**, cetățean britanic, domiciliat în MAREA BRITANIE, în calitate de mandatar al domnului **ȘIRIN RECEP-ADNAN**, cetățean turc, domiciliat în TURCIA, în baza împuternicirii autentificate sub nr.09663/15.04.2002 la al 7-lea Notar NAZAN YAUZ, din Istanbul, Turcia, tradusă de traducător autorizat RUSE NEDELEA, din București și legalizată sub nr.4953/17.04.2002 la Biroul Notarilor Publici Asociați Laura Leșe și Elisabeta Costescu, din București, în calitate de vânzători și **TOLEA FLOREA** căsătorit cu **TOLEA GHEORGHIȚA**, domiciliat în Municipiul Pitești str.Trivale nr.9, jud.Argeș, în calitate de cumpărător, a intervenit următorul contract de vânzare-cumpărare: ----------

- Noi **AL SHAKARCHI SIRWAN**, cetățean român, și **BULUT HUSEYIN**, cetățean britanic, în calitate de mandatar al domnului **ȘIRIN RECEP-ADNAN**, cetățean turc, declarăm că vindem domnului **TOLEA FLOREA** căsătorit cu **TOLEA GHEORGHIȚA**, imobilul proprietatea noastră ce reprezintă **HOTEL "PARC"**, situat în orașul ~~Eforie~~ **Sud**, str.**Negru Vodă** nr.11(fostă Dorului), **jud.Constanța**, compus din P+2E+M, cu suprafața construită la sol de 1.098,00 mp, conform acte și 1.100,72, conform măsurători, format din 136 încăperi din care 108 camere turist, dotate cu grup sanitar, cu suprafața construită la sol de 1.100,72 mp, cu vecini: la N-str. Alee Carosabilă; la S-Alee carosabilă; la E-strada Dr.Cantacuzino iar la V-Alee carosabilă, ***înregistrat cu număr cadastral 498 conform schiței de plan întocmită de Mazilu Marian și vizată de O.J.C.G.C. – Constanța sub nr.4546/03.04.2002.***----------
- Construcția ce face obiectul prezentului contract este edificată pe teren în suprafață de 1.098,00 mp, teren ce se află în proprietatea S.C. «CARMEN SILVA 2000»S.A., și va fi dobândit printr-un act ulterior de către cumpărător de la S.C.«CARMEN SILVA 2000» S.A.----------
- S.C.«CARMEN SILVA 2000»S.A. prin adresa nr.334/16.04.2002 a comunicat vânzătorului **AL SHAKARCHI SIRWAN**, acordul societății privind înscrierea în Cartea Funciară a terenului în suprafață de 1.098,00 mp în favoarea S.C.«CARMEN SILVA 2000»S.A., cu mențiunea obligatorie a notării în Cartea Funciară a notificărilor înregistrate sub nr.3588/04.12.2001, nr.2181/06.12.2001 și nr.880/09.04.2002 și nr.531/09.04.2002.----------
- Avem cunoștință de conținutul schiței depusă la documentația necesară perfectării și autentificării prezentului contract care reflectă în mod fidel: încadrarea în spațiu a imobilului, limitele sale de hotar, precum și componența acestuia, ceea ce recunoaștem prin înscrisă semnătura noastră, spre conformitate cu realitatea.----------

3

Public Cristina Budei, din Constanța, transcris sub nr.13236/A/1996 la Grefa Judecătoriei Constanța, care la rândul său a dobândit construcția prin cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.7401/17.12.1993, transcris sub nr.37887/1993 la registrul de Transcripțiuni și Inscripțiuni Imobiliare.----------

- *Noi vânzătorii AL SHAKARCHI SIRWAN, cetățean român și BULUT HUSEYIN, cetățean britanic, în calitate de mandatar al domnului ȘIRIN RECEP-ADNAN declarăm că suntem de acord cu înscrierea în Cartea Funciara a dreptului de proprietate asupra construcției pe numele cumpărătorului din prezentul act.*----------
- *În temeiul art. 56 din Legea nr.7/1996 se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea dreptului de proprietate a construcției și de folosință asupra terenului ce face obiectul prezentului act, în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Constanța pe numele dobânditorului TOLEA FLOREA căsătorit cu TOLEA GHEORGHIȚA.*----------
- Vânzarea se perfectează în baza următoarelor acte: certificatul de atestare fiscală nr.5171/14.05.2002 emis de Primăria orașului Eforie, prelungit la data de 18.06.2002 de Primăria orașului Eforie; certificatul de sarcini nr.3036/18.04.2002 eliberat de Judecătoria Constanța –Biroul de Carte Funciară, prelungit la data de 19.06.2002, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.288/22.01.1999 la Biroul Notarului public Mariana Iosif, din Constanța, transcris sub nr.1437/28.01.1999 la Grefa Judecătoriei Constanța precum și contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1165/07.04.1997 la Biroul Notarului Public Mariana Iosif, din Constanța, transcris sub nr.6127-6128/08.04.1997 la Grefa Judecătoriei Constanța.----------
- Subsemnații vânzători **AL SHAKARCHI SIRWAN**, cetățean român și **BULUT HUSEYIN**, cetățean britanic, în calitate de mandatar al domnului **ȘIRIN RECEP-ADNAN** declarăm că situația construcției prezentată azi data autentificării, este cea rezultată din certificatul de sarcini prezentat notarului, subsemnații neefectuând nici un alt act de dispoziție sau grevare, cu privire la construcția obiect al acestui înscris.----------
- Noi vânzătorii **AL SHAKARCHI SIRWAN**, cetățean român și **BULUT HUSEYIN**, cetățean britanic, în calitate de mandatar al domnului **ȘIRIN RECEP-ADNAN**, declarăm că nu am mai înstrăinat construcția ce face obiectul prezentului contract .----------
- Cumpărătorul intră de drept și de fapt în proprietatea construcției cumpărate de azi data autentificării prezentului act.----------
- Construcția nu a trecut în patrimoniul statului în baza vreunui act normativ, rămânând în mod continuu în stăpânirea vânzătorilor, taxele și impozitele către stat fiind achitate la zi.----------
- Taxele privind autentificarea și redactarea prezentului contract de vânzare-cumpărare sunt suportate de către cumpărător.----------

2

- Prețul vânzării, stabilit de comun acord, este de 300.000 USD(treisutemiiUSD), din care:----------

- suma de 79.000 USD (șaptezecișinouămiiUSD), s-a încasat în numerar de către mandatarul **BULUT HUSEYIN;**----------

- suma de 5.000 USD (cincimiiUSD), s-a încasat în numerar de către vânzătorul **AL SHAKARCHI SIRWAN;**----------

- suma de 66.000 USD(șaizecișișasemiiUSD) se va încasa astfel:----------

- suma de 21.000 USD(douăzecișiunumiiUSD) se va vira în contul mandatarului **BULUT HUSEYIN,** nr.2511000026329 deschis la ROBANK București;----------
- suma de 45.000. USD(patruzecișicincimiiUSD) se va vira în contul vânzătorului **AL SHAKARCHI SIRWAN** nr.25110141142864300001 deschis la BANCA ROMÂNEASCĂ – Sucursala Constanța.----------

- suma de 50.000 USD (cincizecimiiUSD) se va vira până la data de 30.08.2002 în contul vânzătorului **AL SHAKARCHI SIRWAN** nr.25110141142864300001 deschis la BANCA ROMÂNEASCĂ – Sucursala Constanța.----------

- diferența de 100.000 USD(unasutămiiUSD) se va vira până la data de 31.12.2002 în contul vânzătorului **AL SHAKARCHI SIRWAN** nr.25110141142864300001 deschis la BANCA ROMÂNEASCĂ – Sucursala Constanța.----------

- **Suma de 300.000 USD**(treisutemiiUSD) **este echivalentul a 10.041.900.000 lei (zecemiliardepatruzecișiunumilioanenouăsutemiilei), calculat la cursul de referință al B.N.R. de 33.473 lei/1USD de azi data autentificării actului, echivalare făcută în vederea stabilirii taxelor.**----------
- **Noi vânzătorii ne rezervăm privilegiul cu privire la restul de preț, potrivit art. 1740 Cod Civil.**----------
- **La data achitării integrale a ratelor înscrise în prezentul contract, vânzătorii se vor prezenta în fața notarului în vederea autentificării declarației de descărcare pentru suma primită.**----------

Imobilul ce face obiectul înstrăinării a fost dobândit, astfel: vânzătorul **AL SHAKARCHI SIRWAN,** ca bun propriu, prin cumpărare de la BANCA DE CREDIT COOPERATIST BANKCOOP S.A., în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1165/07.04.1997 la Biroul Notarului Public Mariana Iosif, din Constanța, transcris sub nr.6127-6128/08.04.1997 la Grefa Judecătoriei Constanța, iar vânzătorul **ȘIRIN RECEP-ADNAN,** cetățean turc, cota de 1/2 prin cumpărare de la **AL SHAKARCHI SIRWAN,** în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.288/22.01.1999 la Biroul Notarului public Mariana Iosif, din Constanța, transcris sub nr.1437/28.01.1999 la Grefa Judecătoriei Constanța. BANCA DE CREDIT COOPERATIST BANKCOOP S.A a dobândit construcția de la S.C.«SORELANI COMIMPEX»S.R.L., în baza contractului de dare în plată imobiliară autentificat sub nr.3050/23.08.1996 la Biroul Notarului

- Noi vânzătorii AL SHAKARCHI SIRWAN, cetățean român și BULUT HUSEYIN, cetățean britanic, în calitate de mandatar al domnului ȘIRIN RECEP-ADNAN declarăm că, această construcție nu este grevată de sarcini, sechestrată sau ipotecată, garantând pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale conform art.1336-1337 Cod Civil.----------
- Noi vânzătorii AL SHAKARCHI SIRWAN, cetățean român și BULUT HUSEYIN, cetățean britanic, în calitate de mandatar al domnului ȘIRIN RECEP-ADNAN, declarăm că această construcție, descrisă mai sus, sau părți ale acesteia nu sunt afectate de contracte de închiriere sau alte acțiuni care pot dăuna exploatării în întregime sau în exclusivitate a construcției de către cumpărător.-----
- Eu TOLEA FLOREA căsătorit cu TOLEA GHEORGHIȚA, declar că am cumpărat de la domnul AL SHAKARCHI SIRWAN, cetățean român, și BULUT HUSEYIN, cetățean britanic, în calitate de mandatar al domnului ȘIRIN RECEP-ADNAN, cetățean turc, construcția descrisă în cuprinsul prezentului act, pentru care voi achita, prețul de 300.000 USD(treisutemiiUSD), astfel: ----------

- suma de 79.000 USD (șaptezecișinouămiiUSD), s-a achitat în numerar mandatarului BULUT HUSEYIN;----------
- suma de 5.000 USD (cincimiiUSD), s-a achitat în numerar vânzătorului AL SHAKARCHI SIRWAN;----------
- suma de 66.000 USD(șaizecișișasemiiUSD) se va achita astfel:-------
  - suma de 21.000 USD(douăzecișiunumiiUSD) se va vira în contul mandatarului BULUT HUSEYIN, nr.2511000026329 deschis la ROBANK București;----------
  - suma de 45.000 USD(patruzecișicincimiiUSD) se va vira în contul vânzătorului AL SHAKARCHI SIRWAN nr.25110141142864300001 deschis la BANCA ROMÂNEASCĂ – Sucursala Constanța.----------
- suma de 50.000 USD (cincizecimiiUSD) se va vira până la data de 30.08.2002 în contul vânzătorului AL SHAKARCHI SIRWAN nr.25110141142864300001 deschis la BANCA ROMÂNEASCĂ – Sucursala Constanța.----------
- diferența de 100.000 USD(unasutămiiUSD) se va vira până la data de 31.12.2002 în contul vânzătorului AL SHAKARCHI SIRWAN nr.25110141142864300001 deschis la BANCA ROMÂNEASCĂ – Sucursala Constanța.----------

- La data achitării integrale a ratelor înscrise în prezentul contract, vânzătorii se vor prezenta în fața notarului în vederea autentificării declarației de descărcare pentru suma primită.----------
- Subsemnatul cumpărător declar că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorilor asupra construcției obiect al acestui înscris, înainte de

5

cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-mă că această construc nu este scoasă din circuitul civil, nu este grevată de sarcini sau procese.----------

- Eu cumpărătorul **TOLEA FLOREA**, declar că am cunoștință de prevederi art.30 din Codul Familiei potrivit căruia construcția devine bun comun cu so mea **TOLEA GHEORGHIȚA**.----------
- Noi părțile contractante declarăm că am citit conținutul contractului și sunte întru-totul de acord așa cum acesta a fost redactat.----------
- Odată cu înstrăinarea imobilului, vânzătorul **AL SHAKARCHI SIRWAI** cetățean român și **BULUT HUSEYIN**, cetățean britanic, în calitate de mandatar domnului **ȘIRIN RECEP-ADNAN** au înmânat cumpărătorului și actele origina ale construcției.----------
- Subsemnatele părți, declarăm pe proprie răspundere cunoscând consecințele c privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declar și menționat în prezentul act este cel real, că ni s-au adus la cunoștință prevederil art.6 din O.G.nr.12/1998, precum și ale legii privind combaterea evaziunii fiscal și că deghizarea parțială a valorii se sancționează cu nulitate absolută atât a actulu secret, cât și a actului public autentic.----------
- Subsemnatul cumpărător declar că împuternicesc Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța, să efectueze în numele mei și pentru mine toate demersurile necesare în vederea înscrierii dreptului d proprietate pe care l-am dobândit prin prezentul contract în Cartea Funciari deschisă la Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Constanța, putân efectua orice procedură necontencioasă și contencioasă la instanțele competente d orice grad .----------

Redactat și listat în 7 (șapte) exemplare astăzi data autentificării, din care 5 (cinci) exemplare s-au înmânat părților, un exemplar vânzătorilor și patru exemplare cumpărătorului, la **Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel**, din Constanța Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3.----------

VÂNZĂTORI,

AL SHAKARCHI SIRWAN

ȘIRIN RECEP-ADNAN
Prin mandatar,

CUMPĂRĂTOR,

TOLEA FLOREA

6

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI - U.N.N.P.R.
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CONSTANȚA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
IOSIF MARIANA ȘI PĂTRAȘCU IOAN GABRIEL
SEDIUL: Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3
CONSTANȚA

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2284
ANUL 2002 LUNA IUNIE ZIUA 19

În fața mea - IOSIF MARIANA - notar public, la sediul din Constanța, strada Mircea Bătrân nr.86 bloc M.F.2. ap. 3 s-au prezentat:----------

1. AL SHAKARCHI SIRWAN - cetățean român, cu domiciliul în Constanța, B-dul nr.31, Bl.PF7, sc.C, et.3, apt.55, jud.Constanța, identificat cu C.I. seria nr.177866/09.02.2001 eliberat de Poliția Constanța, cod numeric personal 1611127135 cunoscător al limbi române.----------
2. BULUT HUSEYIN - cetățean britanic, domiciliat în MAREA BRITANIE, identificat pașaport tip P nr.200092666/09.02.1999 eliberat de Autoritățile din Marea Britanie, car semnat în calitate de mandatar al domnului ȘIRIN RECEP-ADNAN, cetățean tu ~~domiciliat în TURCIA,~~ în baza împuternicirii autentificate sub nr.09663/15.04.2002 la al lea Notar NAZAN YAUZ, din Istanbul, Turcia, tradusă de traducător autorizat RU NEDELEA, din București și legalizată sub nr.4953/17.04.2002 la Biroul Notarilor Publ Asociați Laura Leșe și Elisabeta Costescu, din București.----------
3. TOLEA FLOREA - cu domiciliul în Municipiul Pitești str.Trivale nr.9, jud.Arg identificat cu B.I. seria GR nr.189768/07.03.1995 eliberat de Poliția Pitești, cod numer personal 1490911035003.----------

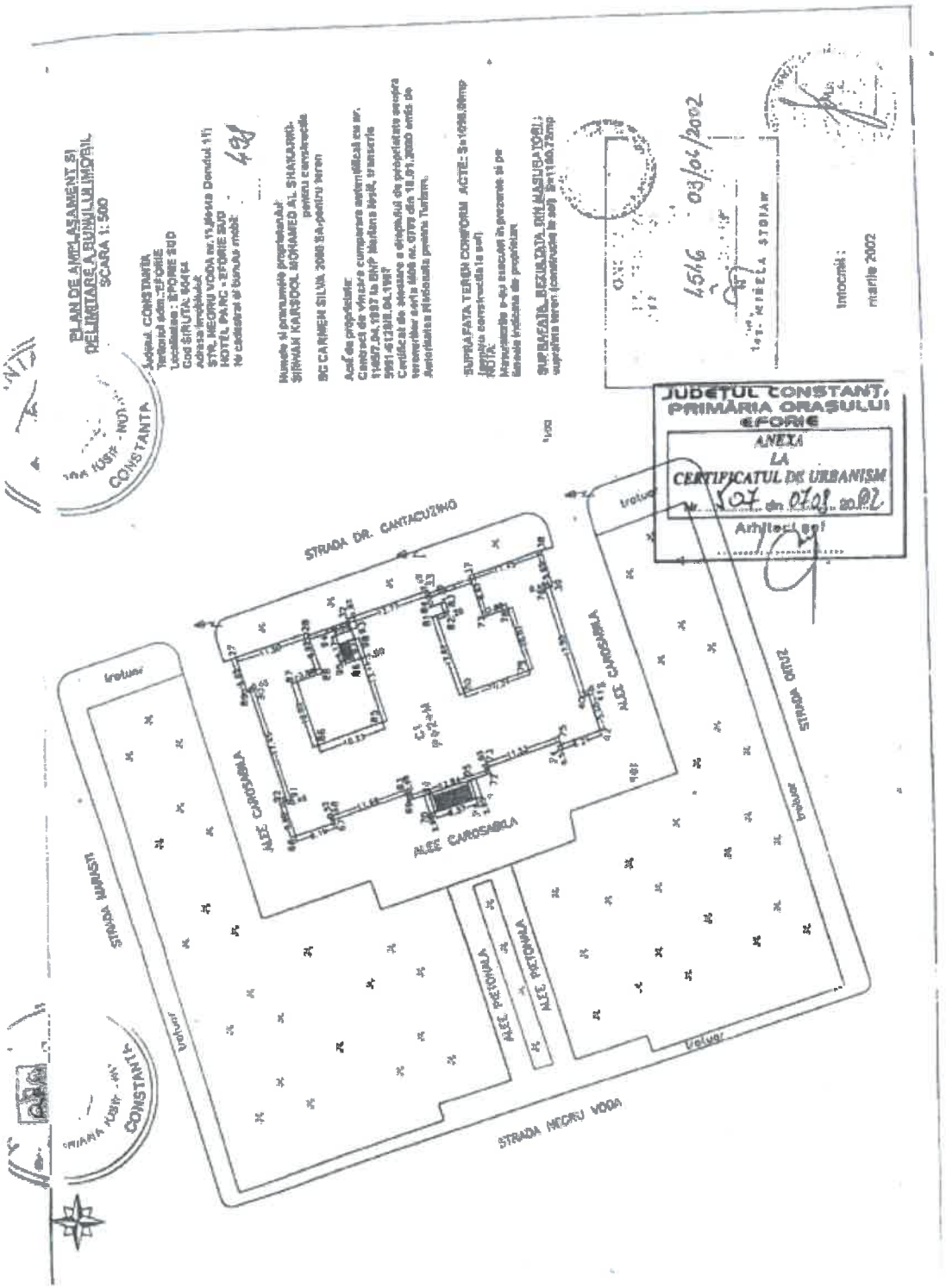
care după citirea actului au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplare precum și anexele.----------
Domnului BULUT HUSEYIN i-a fost citit actul de către domnul BĂRBUTĂ IULIAN, traducă autorizat, conform autorizației nr 905/1998.----------

În temeiul Legii 36/1995 litera b art.8.
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ACT.

S-a taxat cu 54.959.500 lei cu ordin de plată.----------
S-a perceput onorariu de 40.916.900 lei cu ordin de plată.----------
Timbru judiciar în valoare de 50.000 lei.----------

NOTAR PUBLIC
IOSIF MARIANA

TRADUCĂTOR AUTORIZAT,


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI
SCARA 1: 500
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 507 din 07.08.2002
Arhitect șef
03/04/2002
4546
Intocmit:
martie 2002
STRADA DR. CANTACUZINO
STRADA MARASTI
STRADA NICORU VODA
STRADA OITUZ
ALEE CAROSABILA
ALEE PIETONALA
Trotuar
Carosabil

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

H O T A R A R E

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 6231,8 mp.,situat în Eforie Sud,str.Dr. Cantacuzino,însușirea Raportului de evaluare a terenului și aprobarea documentelor de licitație

Consiliul Local Eforie, având în vedere:
- Expunerea de motive prezentată de primarul orașului, ing. Mihail Cosma;
- Raportul compartimentului de resort;
- Avizul comisiei de specialitate;
- Prevederile Legii 453/2001,privind modificarea și completarea Legii 50/1991,republicată,privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Prevederile Legii 219/1996 privind regimul concesiunilor;
- Raport de expertiză evaluare teren;
- Prevederile HCL nr.71/2002 pentru aprobare PUG și RLU;

In temeiul prevederilor art.38,lit."f",art.125 și art.46 din Legea 215/2001,privind administrația publică locală,

H O T A R A S T E :

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 6231,8 mp.,situat în Eforie Sud,str.Dr.Cantacuzino, [illegible] destinația de - spații verzi și alei pietonale -.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare teren.

Art.3. Perioada de concesionare este de 49 de ani.

Art.4. Prețul de pornire al licitației este de 0,99 USD/mp/an.

Art.5. Taxele de licitație sunt următoarele:
- taxa de înscriere - 617 USD/persoană.
- taxa de garanție - 6170 USD/persoană.
- taxa de documentație - 250.000 lei/persoană.
- taxa de punere în posesie - 5.570.000 lei/persoană.

Art.6. Se aprobă Caietul de sarcini și Instrucțiunile pentru ofertanți, cu anexe,documente anexate prezentei hotărâri.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul Consiliului Local.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de 14 voturi "pentru" 1 voturi "împotrivă" și — voturi "abțineri" din totalul de 15 consilieri prezenți la ședință.

Eforie, 31 martie 2003

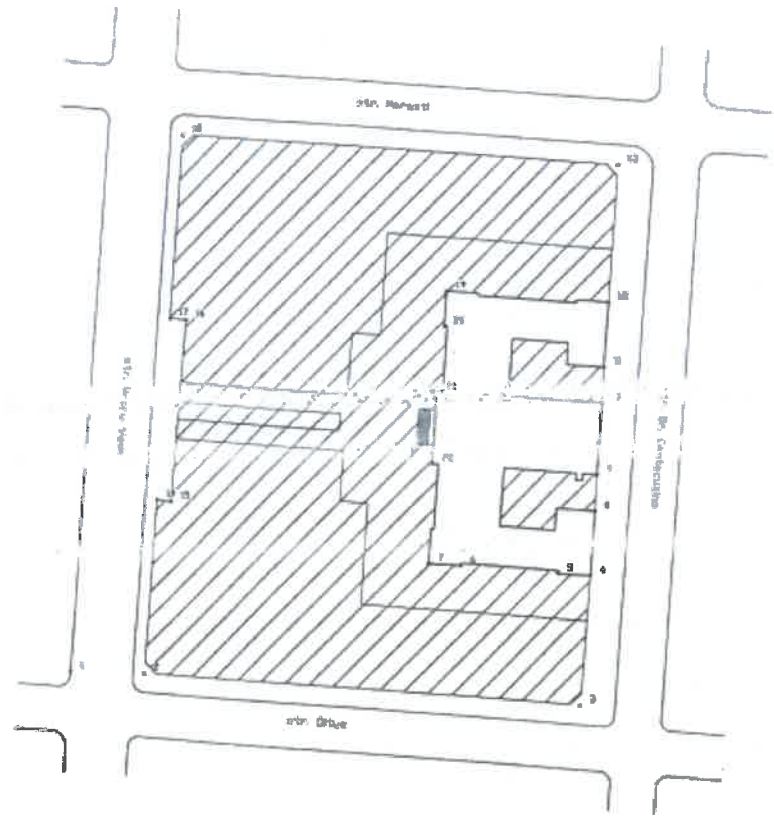
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
Pruteanu Florin

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Jr.Gheorghe Beca

PLAN DE SITUATIE

Str. Negru Vodă, nr. 11, notri Parc, Eforie Sud
Proprietar teren: Primaria oras Eforie

Suprafata de teren propusa concesionarii 6231.80mp



LEGENDA

teren propus concesionari

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria MB nr. 0613
Categoria B,C
ANASTASESCU BOGDAN RADU
O.N.C.G.C.

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:----------

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Între:----------

Subscrisa S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A., cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Cantacuzino nr. 19, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/1687/29.09.2000, cod unic de înregistrare 13416684, atribut fiscal R, în calitate de vânzătoare, reprezentată legal prin dl. HERDA CONSTANTIN, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Dezrobirii nr. 114, bl. IS7, sc. C, ap. 39, județul Constanța, Președintele Consiliului de Administrație al S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A., numit în baza Procesului verbal din data de 26 ianuarie 2001 al Adunării Generale a Acționarilor, reprezentat prin mandatar TOPOLEANU GHEORGHE, cu domiciliul în municipiul Constanța, aleea Garofiței nr. 19, bl. L95, etaj 2, ap. 12, județul Constanța, numit în baza Procurii Speciale autentificată sub nr. 2064/29.10.2004 la Biroul Notarului Public Florin Vișan/Constanța, și ----------

Subsemnatul TOLEA FLOREA căsătorit cu TOLEA GHEORGHIȚA, cu domiciliul în municipiul Pitești, str. Trivale nr. 9, județul Argeș, în calitate de cumpărător,----------

în baza Mandatului Special nr. 2882/I.O./2004 din data de 20.09.2004 emis de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, cu privire la vânzarea terenului aferent Hotelului "Parc" în suprafață de 1.098 mp, aflat în proprietatea S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A., ca urmare a Procesului verbal de negociere directă încheiat la data de 29 octombrie 2004, înregistrat la S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A. cu nr. 894/29.10.2004,----------

declarăm că între noi a intervenit prezentul CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE:----------

S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A., cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Cantacuzino nr. 19, județul Constanța, vinde către TOLEA FLOREA, **terenul în suprafață totală de 1.098,00 mp,** descris prin dosarul de prezentare pentru vânzarea prin NEGOCIERE DIRECTĂ, **situat în localitatea Eforie Sud, aferent imobilului-construcție HOTEL "PARC"** – aflat în proprietatea cumpărătorului **TOLEA FLOREA.**----------

Vecinătățile terenului ce face obiectul înstrăinării sunt: la Nord: teren Consiliul Local; la Sud: teren Consiliul Local; la Est: str. Dr. Cantacuzino; la Vest: teren Consiliul Local.----------

Societatea vânzătoare S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A. a dobândit terenul descris mai sus, în baza H.G. 834/1991 și a Legii nr. 15/1990, conform Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria M08 nr. 0799 emis de Autoritatea Națională pentru Turism la data de 18.01.2000.----------

Prețul vânzării terenului descris mai sus este de **27.000 (douăzeci și șapte mii) EURO**, plus TVA 19%, echivalentul a **1.074.978.000 (un miliard șaptezeci și patru milioane nouă sute șaptezeci și opt mii) lei** plus TVA 19%, calculat numai în vederea stabilirii taxelor notariale la cursul BNR din ziua autentificării prezentului înscris 1 EURO=39.814 lei.----------

Prețul total se va achita integral în termen de 10 (zece) zile de la data semnării și autentificării prezentului contract, la cursul BNR al monedei EURO din ziua efectuării plății.----------

Noi, părțile contractante, convenim să instituim un pact comisoriu, conform mențiunilor din procesul verbal de negociere directă, în sensul că în situația neachitării la termen, prezentul contract este rezolvit de drept, fără somație sau punere în întârziere, prezentul contract constituind titlu executoriu.----------

Terenul se înstrăinează liber de sarcini, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând în stăpânirea vânzătoarei în mod continuu.----------

Prezentul contract se încheie fără extras de carte funciară sau certificat de sarcini cu acordul cumpărătorului.----------

Taxele și impozitele către stat, până la data autentificării prezentului contract, sunt în sarcina vânzătoarei, terenul nefiind sechestrat așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 16903/27.10.2004 emis de Consiliul Local Eforie, județul Constanța, iar cele privind autentificarea prezentului înscris sunt suportate de către cumpărător.----------

Terenul ce se înstrăinează nu este ipotecat la nici o bancă din străinătate și din România, nu a mai fost vândut și nu are are pe rol procese în cadrul instanțelor românești.----------

Cumpărătorul își asumă riscul ca, în cazul în care, litigiile, având ca obiect revendicarea acestui teren, vor fi soluționate în defavoarea subscrisei S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A., se obligă să nu solicite daune de la subscrisa vânzătoare.----------

Subscrisa S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A., prin reprezentantul legal, declar că TOLEA FLOREA, a achitat integral contravaloarea folosinței terenului aferent Hotelului "PARC", teren ce face obiectul prezentului contract, și nu înregistrează debite către subscrisa vânzătoare, așa cum reiese din Adeverința înregistrară cu nr. 641/27.10.2004 la S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A.----------

Cumpărătorul intră în proprietatea terenului din momentul achitării integrale a prețului și în posesia lui ulterior achitării prețului total, printr-un proces verbal de punere în posesie încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul contract.----------

Subscrisa societate vânzătoare declar că nu garantez cumpărătorul de evicțiune, conform prevederilor art. 1337 Cod Civil.----------

Subsemnatul **TOLEA FLOREA**, declar că am cumpărat terenul, descris mai sus, aferent Hotelului "PARC", la prețul de **27.000 (douăzeci și șapte mii) EURO**, plus TVA 19%, echivalentul a **1.074.978.000 (un miliard șaptezeci și patru milioane nouă sute șaptezeci și opt mii) lei** plus TVA 19%, calculat numai în vederea stabilirii taxelor notariale la cursul BNR din ziua autentificării prezentului înscris 1 EURO= 39.814 lei.----------

Prețul total se va achita integral în termen de 10 (zece) zile de la data semnării și autentificării prezentului contract, la cursul BNR al monedei EURO din ziua efectuării plății.----------

Subsemnatul **TOLEA FLOREA**, declar că am cunoștință de situația de fapt și de drept a terenului, știu că nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând în stăpânirea vânzătoarei în mod continuu, știu că actul de dobândire a activului nu a fost transcris sau întabulat. De asemenea subsemnatul vânzător, declar că am cunoștință de faptul că terenul ce face obiectul prezentului contract nu are pe rol procese în cadrul instanțelor românești.----------

Subsemnatul **TOLEA FLOREA**, declar că înțeleg să dobândesc terenul ce face obiectul prezentului contract pe riscul meu și consimt ca prezentul contract de vânzare-cumpărare să se încheie fără extras de carte funciară.----------

Subsemnatul **TOLEA FLOREA**, îmi asum riscul ca, în cazul în care, litigiile, având ca obiect revendicarea acestui teren, vor fi soluționate în defavoarea vânzătoarei S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A., mă oblig să nu solicit daune de la vânzătoare.----------

Subsemnatul cumpărător declar că scutesc societatea vânzătoare de răspunderea de evicțiune prevăzută de art. 1337 Cod Civil.----------

Răspunderea contractuală:----------

Pentru neexecutarea, total sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea aflată în culpă datorează daune moratorii (penalități de întârziere) și/sau daune interese.----------

Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total/parțial executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră, va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art. 1082 și 1083 din Codul Civil.----------

Prevederile articolului precedent nu se aplică în cazul în care partea care invocă forța majoră este în întârziere.----------

Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînlăturat, independent de voința părților, care întârzie sau împiedică total/parțial obligațiile contractuale, cum ar fi o calamitate naturală, incendiu, stare de război.----------

Greva nu va fi considerată caz de forță majoră.----------

Partea care invocă forța majoră este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5 (cinci) zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare, confirmate de Camera de Comerț și Industrie a României.----------

Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile provocate celeilalte părți, întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.----------

Noi, părțile contractante, ne obligăm ca, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului înscris, să efectuăm formalitățile necesare în vederea schimbării rolului fiscal al imobilului dobândit la organele financiare și administrative competente.----------

Subsemnatul **TOLEA FLOREA**, mă oblig să fac toate demersurile necesare în vederea elaborării şi obţinerii schiţelor plan emise de O.N.C.G.C. Constanţa, înscrise cu număr cadastral şi înregistrării activului în Cartea Funciară a Biroului de Carte Funciară al judecătoriei competente şi mi s-au adus la cunoştinţă prevederile Legii nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară.----------

Subsemnatul cumpărător declar că am cunoştinţă de prevederile art. 30 Codul Familiei, privind comunitatea de bunuri a soţilor.----------

Ni s-a pus în vedere răspunderea ce antrenează constatarea ulterioară cu privire la nesinceritatea declarării preţului.----------

Noi, părţile contractante, declarăm că am luat cunoştinţă de prevederile art. 4 şi 6 din Ordonanţa nr. 12/1998 şi art. 12 din Legea nr. 84/1994, privind evaziunea fiscală. De asemenea, declarăm că nu am încheiat prezentul contract prin intermediul vreunei agenţii imobiliare.----------

Redactarea, listarea şi autentificarea contractului s-au făcut în 7 (şapte) exemplare, originale, la Biroul Notarului Public **FLORIN VIŞAN**, eliberându-se părţilor, după semnare, 6 (şase) exemplare originale.----------

VÂNZĂTOARE

S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A.
prin Preşedintele C.A.
dl. **HERDA CONSTANTIN**
reprezentat prin mandatar
TOPOLEANU GHEORGHE

CUMPĂRĂTOR

TOLEA FLOREA

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC FLORIN VIŞAN
SEDIU: municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 136,
bl. TLB, parter, județul Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2216

Anul 2004 luna noiembrie ziua 08

În fața mea, **FLORIN VIŞAN**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. TOPOLEANU GHEORGHE, cu domiciliul în municipiul Constanța, aleea Garofiței nr. 19, bl. L95, etaj 2, ap. 12, județul Constanța, identificat prin Carte de Identitate seria KT nr. 227458, eliberată de Poliția municipiului Constanța la data de 12.10.2001, c.n.p. 1510527131391, în calitate de împuternicit al Președintelui Consiliului de Administrație al S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A.,cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Cantacuzino nr. 19, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/1687/29.09.2000, cod unic de înregistrare 13416684, atribut fiscal R, HERDA CONSTANTIN, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Dezrobirii nr. 114, bl. IS7, sc. C, ap. 39, județul Constanța, numit în baza Procurii Speciale autentificată sub nr. 2064/29.10.2004 la Biroul Notarului Public Florin Vișan/Constanța,----------

2. TOLEA FLOREA, cu domiciliul în municipiul Pitești,str. Trivale nr. 9, județul Argeș, identificat prin Buletin de Identitate seria GR nr. 189768, eliberat de Poliția municipiului Pitești la data de 07.03.1995, c.n.p. 1490911035003, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.----------

În temeiul art. 8, lit. "b" din Legea nr. 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Taxă de timbru 21.682.755 lei, achitată cu O.P. nr. _____.
S-a perceput onorariul de 20.123.102 lei, cu O.P. nr. _____.
S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50.000 lei.

NOTAR PUBLIC,
FLORIN VIŞAN

Ștef: C.B.



1

Dosar nr. 3377/CAF/2005

ROMÂNIA
TRIBUNALUL ARGEŞ
SECŢIA CIVILĂ- Complet Specializat de Contencios Administrativ şi Fiscal
SENTINŢĂ CIVILĂ Nr. 121/CA
Şedinţa publică de la 03 August 2005
Completul compus din:
PREŞEDINTE Emanuela Moşneanu Comăneci
Grefier Maria Neagoe

S-a luat în examinare, pentru soluţionare, cererea formulată de reclamantul Tolea Florea domiciliat în Piteşti , Trivale nr. 9 Judetul Argeş în contradictoriu cu pârâtii Primăria Orasului Eforie Sud cu sediul în Eforie Sud Judetul Constanta şi primarul orasului Eforie cu sediul în Eforie Judetul Constanta.

La apelul nominal făcut în şedinţa publică au lipsit părţile.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier după care:

Instanţa, în raport de actele şi lucrările de la dosar, constată cererea în stare de judecată şi rămâne în pronunţare asupra acesteia.

INSTANŢA

Asupra cererii de faţă deliberând constată că prin cererea înregistrată sub nr. 3377/CAF/2005 reclamantul Tolea Florea a solicitat a se constata că Primăria Orasului Eforie Sus a emis o autorizatie tacită de constructie pentru lucrări de renovare , consolidare modificare hotel Parc.

Reclamantul arată că a solicitat eliberarea unei autorizatii pentru efectuarea de lucrări de renovare , consolidare şi modificare hotel Parc prin cererea înregistrată sub nr. 12155/14.07.2004 , cerere ce trebuia solutionată în termen de maxim 30 zile calendaristice la data depunerii documentatiei complete situatie în care se aplică procedura aprobării tacite.

Reclamantul menţionează că a formulat plângere şi la organul ierarhic superior al Primăriei respectiv Prefectura Judetului Constanta , după expirarea termenului prevăzut de lege lipsa răspunsului a considerat-o ca aprobare tacită.

Examinând cererea formulată prin prisma dispozitiilor art. 6,7 din OUG 27/2003 tribunalul o apreciază ca întemeiată.

Astfel, în data de 14.07.2004 reclamantul a depus la Primăria Orasului Eforie Sud o cerere pentru eliberarea unei autorizatii de efectuarea unor lucrări de renovare , consolidare, modificare hotel Parc Eforie Sud.

Potrivit art. 7 Legea nr. 50/1991 republicată autorizatia trebuie emisă în termen de cel mult 30 zile de la înregistrare cererii însotită de documentatia necesară.

Dacă documentatia era incompletă , se restituie petentului împreună cu mentionarea în scris a elementelor necesare în vederea completării acesteia , în termen de 5 zile de la data înregistrării cererii.

Astfel, dacă petentul a depus cererea însotită de documentatia necesară în data de 14.07.2004 , iar pârâtul respectiv Primăria Oras Eforie Sud Primarul

Orașului Eforie Sud a apreciat documentația incompletă trebuia să restituie cererea formulată însoțită de documentație cel târziu în 19.07.2005, însă în speță singurul răspuns a fost cel din 3.09.2004 .

In data de 3.09.2004 se împlinise deja termenul în vedere constatării aprobării tacite.

Potrivit art. 7 OUG 27/2003 după expirarea termenului de 30 zile pentru eliberarea autorizației și în lipsa unei comunicări scrise , petentul poate efectua lucrarea pentru care era necesară autorizația .

Desi petentul s-a adresat și autorității publice , potrivit art. 8 OUG 27/2003 aducându-i la cunoștință existența cazului de aprobare tacită , aceasta nu a înțeles să elibereze autorizația solicitată , motiv pentru care acesta s-a adresat instanței judecătorești potrivit art. 9 OUG 27/2003.

Astfel, având în vedere dispozițiile art. 6,7,9 OUG 27/2003 tribunalul apreciază ca fiind existent cazul de aprobare tacită , cu atât mai mult cu cât desi legal citat pârâtul nu a înțeles să-și formuleze nici un fel de apărare achiesând tacit practic la susținerile reclamantului.

Pentru aceste motive tribunalul în baza art. 10.11 OUG 27/2003 admite cererea, obligă pârâții să emită reclamantului autorizația solicitată prin cererea nr. 12155/2004 constatând îndeplinită procedura aprobării tacite.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea formulată de reclamantul Tolea Florea domiciliat în Pitești , Trivale nr. 9 Județul Argeș în contradictoriu cu pârâții Primăria Orașului Eforie Sud cu sediul în Eforie Sud Județul Constanța și primarul orașului Eforie cu sediul în Eforie Județul Constanța.

Obligă pe pârâți să emită reclamantului autorizația solicitată prin cererea nr. 12155/ 2004 constatând îndeplinită procedura aprobării tacite .

Irevocabilă

Pronunțată în ședință publică azi 3 08 2005 la Tribunalul Arges Secția Civilă-Complet Specializat de Contencios Administrativ și Fiscal.

Președinte,
Emanuela Moșneanu
Comăneci

Grefier,
[illegible] Neagoe

Red. E.C. [illegible], ex. 4, 5.08.2005

15:33 From: 0248224030 To:0241749979 P.1/8

TRIBUNALUL ARGES

Dosar :818/109/2007

Termen: 22.11.2010

07.12.2010

RAPORT DE EXPERTIZA

- COMPLETARE -

Subsemnatul, ing.Diaconu Ion , expert tehnic judiciar in specialitatea topografie-cadastru, formulez prezenta completare a RET /13.10.2008 avand in vedere solicitarea instantei din 17.05.2010:

1. PARTILE IN PROCES

Reclamant : - Tolea Florea

Parate: - Consiliul Local Eforie
- Orasul Eforie
- Primarul orasului Eforie

2. OBIECTUL DOSARULUI

Anulare act administrativ

3. OBIECTIVELE EXPERTIZEI

Prin incheierea de sedinta din 17.05.2010 instanta a stabilit ca obiective ansamblul obiectivelor formulate de reclamant , acestea urmand sa fie analizate punctual la capitolul continutul expertizei .

4. DESFASURAREA EXPERTIZEI

Convocarea partilor in vederea efectuarii expertizei s-a facut prin scrisori recomandate cu confirmare de primire pentru data de 20.08.2010, ora 11,30-12

la Primaria or. Eforie .

S-a prezentat d-na expert consilier Navara Dumitrascu din partea reclamantului , iar din partea paratelor d-nul Enache Ionel din directia DAPL-birou juridic si d-nul Claudiu Negrea , inspector superior directia ADPP.

Cu aceasta ocazie s-au analizat actele , s-a identificat terenul si s-au efectuat masuratori topografice.

5. CONTINUTUL EXPERTIZEI

In urma analizei actelor, a identificarii terenului, punctual fata de obiectivele stabilite de instanta rezulta urmatoarele:

Obiectivul nr.1- identificarea ,transpunerea in schita proprie , cu dimensiuni a terenului de 6.231 ,8 mp din actul de concesiune nr.53/02.06.2003 , cu vecinatatile acolo aratate , raportat la celelalte parcuri mentionate in HG ;

Raspuns:- Terenul in suprafata de 6.232 mp ce a facut obiectul contractului de concesiune nr.53/02.06.2003 are vecinatatile:

N-str.Marasti

S-Str.Oituz

E-str. Dr. Cantacuzino

V-str.Negru Voda

Limitele si vecinatatile acestui teren sunt prezentate pe planul anexa 1, amplasamentul fiind evidentiat prin culoarea galben.

De remarcat ca din intreaga suprafata de teren existenta intre strazile Marasti Oituz , Dr.Cantacuzino si N.Voda s-a concesionat doar suprafata libera de constructii, respectiv suprafata ce nu era afectata de cladirea hotelului , din suprafata concesionata facand parte si cele doua alveole interioare hotelului.

Acest amplasament raportat la celelalte parcuri mentionate in HG 904/2002 respectiv :

- parc C.1.2 zona Teatrul de Vara
- parc C.4.4 zona Hotel Parc si

- parc C.4.4 zona Restaurant Cazino

este evidentiat pe planul anexa 2.

Parcul C.4.4 din zona hotelului Parc conf. HG 904/2002 are.suprafata de 23.062 mp cu vecinatatile :

N-str.Marasti

S-Str.Oituz

E-str. Dr. Cantacuzino

V-str.Republicii , iar suprafata actualizata a parcului conf.HCL 117/31.03.03 intre aceleasi vecinatati este de 21.364 mp.

Intre aceste elemente de identificare s-au constatat neconcordante in sensul ca intre vecinatatile precizate se regaseste o suprafata de 30.130 mp , cu 7.068 mp mai mult decat in HG 904/2002 respectiv cu 8.766 mp mai mult decat in HCL 117/2003.

Obiectivul nr.2- sa se arate regimul juridic al acestuia, cu indicarea actului prin care s-a stabilit ;

Raspuns:- Conform vecinatatilor parcului C.4.4. din zona Hotelului Parc, respectiv limita estica a acestuia str.Dr.Cantacuzino , rezulta ca terenul in litigiu in suprafata de 6.232 mp ce a facut obiectul contractului de concesiune nr. 53/02.06.2003 face parte din domeniul public al orasului Eforie conf. Invetarului aprobat prin HG 409/2002.

Din Raportul de evaluare intocmit in martie 2003 , avand ca beneficiar Consiliul Local oras Eforie si Tolea Florea rezulta ca terenul in litigiu in suprafata de 6.232 mp apartine domeniului privat al Consiliului Local Eforie.

Pentru lamurirea acestor neconcordante paratii trebuie sa prezinte instantei "Inventarul bunurilor ce apartin domeniului privat al CL Eforie " , cu precizarea HCL care a aprobat acest inventar , intrucat acesta nu mi-a fost prezentat cu ocazia efectuarii expertizei.

Obiectivul nr.3- sa se arate pentru fiecare portiune ,care este destinatia acesteia ;

Raspuns:- Destinatia actuala a terenului concesionat este identica cu cea initiala in sensul ca este vorba de cai de acces, zona de siguranta hotel si spatii verzi , parcele evidentiate pe planul anexa 1.

Obiectivul nr.4- sa se arate daca este teren aferent hotelului strict necesar normalei functionari a acestuia ;

Raspuns:- Avand in vedere amplasamentul hotelului , al parcelelor descrise anterior ce compun terenul concesionat,rezulta ca terenul in suprafata de 6.232 mp ce a facut obiectul contractului de concesionare nr.53/2003 este strict necesar normalei functionari a hotelului proprietatea reclamantului Tolea Florea.

Obiectivul nr.5- sa se stabileasca regimul juridic al terenului aferent Hotelului Parc , in functie de planul urbanistic de amenajare a acestuia conform PUZ eliberat de Consiliul Local Eforie ;

Raspuns:- Nu mi-a fost prezentat nici-un PUZ (plan urbanistic zonal) sau PUD (plan de urbanism de detaliu) pentru terenul in litigiu , reprezentantii Primariei Eforie mentionand ca nu exista asemenea documente , fapt pentru care nu pot formula un raspuns cert in acest sens.

Din art.2.1 din Contractul de concesiune nr.53/2003 rezulta ca exista un PUD – "Reactualizare parc Ion Movila" dar repet , nu mi-a fost prezentat de reprezentantii paratilor.

Existenta acestui PUD este confirmata si de Raportul de evaluare , pct.2 si PV 16398/08.09.2003..... , lot nr.PUD din planul de parcelare : "Reactualizare parc Ion Movila"

Certificatul de Urbanism nr.539/28.06.2004 a fost emis in scopul intocmirii documentatiei PUD-Dotari turistice si de agrement , parcari , alimentatie publica, asa cum este precizat la pct.3-Regimul tehnic.

Informatiile fiind contradictorii nu pot concluziona daca exista sau nu un PUZ sau PUD pentru terenul in litigiu , fata de cele precizate urmand ca instanta sa hotareasca .

Obiectivul nr.6- sa se verifice conf. certificatului de urbanism si autorizatiei de construire , amplasarea spatiilor verzi si a aleilor pietonale :

Raspuns:- Reclamantului Tolea Florea i s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr.539/28.06.2004 in scopul intocmirii documentatiei PUD – Dotari turistice si de agrement , parcari si alimentatie publica .

Nu s-a eliberat autorizatie de construire pentru realizarea obiectivelor precizate in CU 539/28.06.2004.

In ce priveste spatiile verzi si aleile pietonale , situatia actuala este identica cu cea de la preluare in 08.09.2003.

Prin SC 71/CA/30.05.05, definitiva prin DC 2623/R/28.10.2005 instanta a constatat aprobate tacit certificatul de urbanism si autorizatia de construire pentru obiectivul "Reactualizare Parc Ion Movila".

Oiectivul nr.7- sa se arate daca destinatia de teren aferent hotelului (Parcul Movila) afecteaza destinatia de utilitate publica a restului de Parc (Parcul Eforie)

Raspuns:- Destinatia de teren aferent hotelului pentru suprafata de 6.232 mp nu afecteaza destinatia de utilitate publica a restului de parc Eforie.

Obiectivul nr.8- sa verifice si PUZ si sa arate destinatia si amenajarile prevazute acolo pentru terenul in litigiu ;

Raspuns:- Nu mi-a fost prezentat nici -un PUZ sau PUD pentru terenul in litigiu

In CU 539/28.06.2004 sunt prevazute dotari turistice si de agrement, parcari si alimentatie publica.

Prin proiectul nr.404/2004 se precizeaza in cap.3 ,pct.a.) ca amenajarile constau in realizarea a doua alei simetric asezate fata de axul transversal al hotelului.

In ce priveste aceste amenajari , in prezent nu este adusa nici-o modificare fata de situatia existenta la preluare in septembrie 2003 , modificari fiind aduse cladirii hotelului prin extinderea acestuia spre str. Dr. Cantacuzino si spre str.Negru Voda

Obiectivul nr.9- sa verifice, pentru terenurile invecinate si aferente hotelului , existenta altor contracte de concesiune sau vanzare.

Raspuns:- Terenurile invecinate , dar nu aferente hotelului , terenuri situate la nord de str.Marasti , la est de str:Dr.Cantacuzino si la sud de str.Oituz au un alt regim juridic,asadar, existenta oricarui tip de contract nu are relevanta prin raportare la terenul in litigiu.

In concluzie,

a.) -daca se au in vedere vecinatatile nominalizate in Inventarul domeniului public al orasului Eforie,aprobat prin HG 904/2002 , terenul in litigiu face parte din domeniul public ,Parc C.4.4. Eforie Sud zona Hotel Parc.

b.) -daca se are in vedere suprafata parcului C.4.4. din zona Hotelului Parc,din Eforie Sud,aprobata prin HG 904/2002 (23.062 mp) sau cea actualizata prin HCL117/2003 (21.364 mp) , terenul in litigiu nu face parte din domeniul public.

Fata de cele prezentate urmeaza ca instanta sa hotarasca.

Anexez RET :

- Plan de situatie alterenului in litigiu , anexa 1 ;
- Plan de amplasare in cadrul celorlalte parcuri , anexa 2 ;
- borderoul de corespondenta si confirmarile de primire.

Expert ,

17.11.2010 ing.topo Diaconu Ion

Consilier ,

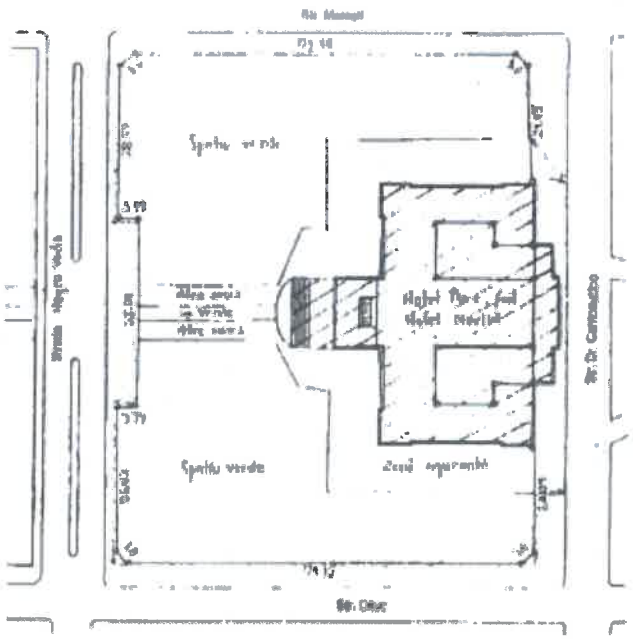
ing.Navara Dumitrascu

2010 15:33 From: 0248224038 To:0241748979 P.7/8

TRIBUNALUL ARGEȘ
Dosar 811/109/07
Termen 24.11.10

Anexa 1

PLAN DE SITUAȚIE
la raportul
Hotel Parc, fost Hotel Movila
cu Eforie Sud Constanța

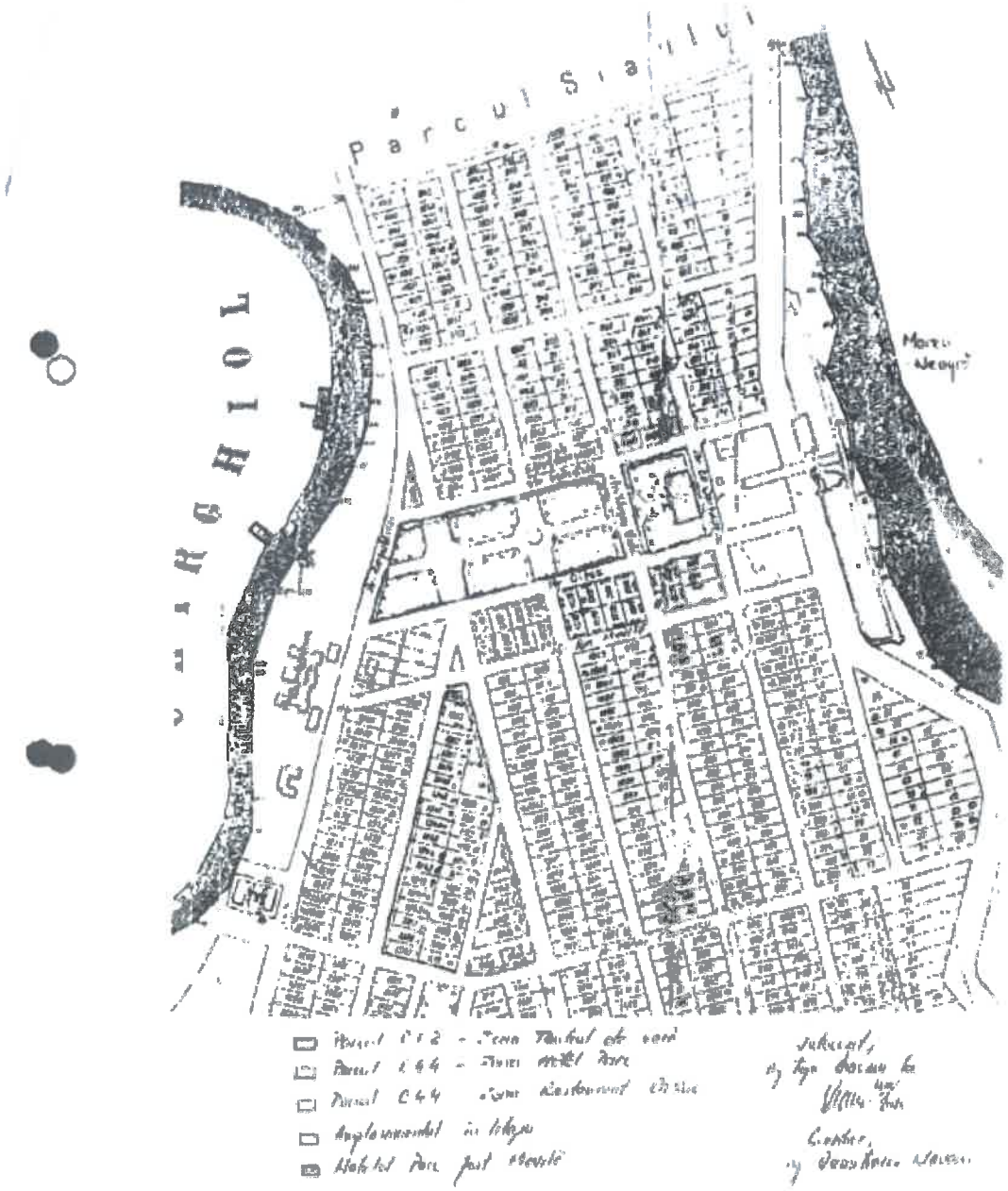


- 6232 mp, teren ce a fost obiectul restricționării de circulație nr 53/02.06 Dec 3
- terenul deținut cu proiect de autorizație Hotel Florian
- suprafață construită a hotelului
- suprafață utilă a hotelului după extindere

Administrator,
Ing. Ioan Dănuț Ion
Ioan Dănuț

Expertul,
Ing. Constantin Adrian

010 15:33 From: 0248224032 To:0241740979 P.0/0



ROMÂNIA

TRIBUNALUL ARGEŞ
SECŢIA CIVILĂ

Dosar nr. 818/109/2007

SENTINŢA CIVILĂ Nr. 238

Şedinţa publică de la 28 Ianuarie 2011
Instanţa constituită din:
PREŞEDINTE Manuela Cristina Erös
Grefier Adina Pătrăcoiu

Pe rol fiind pronunţarea asupra litigiului de contencios administrativ şi fiscal formulat de reclamantul **TOLEA FLOREA**, în contradictoriu cu pârâţii **CONSILIUL LOCAL EFORIE, ORAŞUL EFORIE ŞI PRIMARUL ORAŞULUI EFORIE**, având ca obiect anulare act administrativ.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în şedinţa publică din 14 Februarie 2011 şi au fost consemnate în încheierea de şedinţă din acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANŢA

Prin acţiunea introdusă la 18.04.2006, înregistrată la Tribunalul Argeş sub nr. 2041/CAF/2006, format vechi, nr.3115/109/2006, format nou, reclamantul Tolea Florea a chemat în judecată Consiliul Local Eforie, Oraşul Eforie şi Primarul oraşului Eforie, pentru ca prin hotărârea ce se va pronunţa, să se dispună obligarea pârâţilor la emiterea unei hotărâri de vânzare a terenului în suprafaţă de 6231,8 m.p situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, potrivit art. 7.4 cap.VII din contractul de concesiune nr.53/2.06.2003.

Reclamantul, în esenţă, a susţinut că deţine terenul în baza contractului de concesiune nr.53/2.06.2003, că a respectat obligaţiile contractuale asumate prin contractul de vânzare – cumpărare al hoteluhui Parc, că a solicitat pârâţilor să facă demersurile în vederea emiterii hotărârii de vânzare a terenului menţionat şi a îndeplinit procedura prealabilă.

Pârâţii, prin întâmpinare, au invocat excepţia inadmisibilităţii acţiunii reclamantului, pentru lipsa procedurii prealabile, excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a Primarului oraş Eforie, iar pe fond, respingerea acţiunii ca nefondată, deoarece terenul în discuţie face obiectul unei notificări formulate potrivit Legii nr. 10/2001 (f.28-32).

Prin sentinţa civilă nr.257/CA din 9 octombrie 2006, pronunţată de Tribunalul Argeş – Secţia civilă – Complet specializat contencios administrativ şi fiscal, s-a respins excepţia lipsei calităţii procesuale pasive invocată de pârâtul Primarul Oraşului Eforie.S-a respins acţiunea formulată de reclamantul Tolea Florea, ca prematur introdusă.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reţinut următoarele:

Între reclamant şi pârâtul Consiliul Local Eforie s-a încheiat contractul de concesiune nr. 53/2.06.2002 (f.2-5), cu privire la terenul în suprafaţă de 6231,80

2

m.p, situat în Eforie Sud, fost parc „ Ion Movilă".In contract, la cap.VII pct. 7.4, concedentul s-a obligat să vândă terenul concesionat reclamantului, la cererea acestuia. Potrivit art.125 şi art. 38 alin.2 lit.h din Legea nr. 215/2001, republicată, competenţa de a hotărî asupra vânzării bunurilor din domeniul privat revine consiliilor locale. Primarul, potrivit art.46 alin.4.5 din acelaşi act normativ, poate propune consiliului local, adoptarea de hotărâri ce privesc domeniul privat, inclusiv vânzarea de imobile In cazul în care s-a solicitat primarului să facă demersurile pentru promovarea unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea terenului concesionat, acesta este obligat să sesizeze consiliul local şi să facă propunerile legale. Ca atare , în caz de nesoluţionare a cererii şi de nepromovare a proiectului de hotărâre, el poate fi chemat în judecată şi obligat în acest sens. Pentru aceste considerente, prima instanţă a respins excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a primarului.

Excepţia inadmisibilităţii cererii pentru lipsa procedurii prealabile a fost apreciată ca întemeiată. Reclamantul, cu cererea din 26.01.2006 (f.7), s-a adresat primarului oraşului Eforie, pentru vânzarea terenului concesionat. Cererea respectivă, în raport de obiectul acţiunii, obligarea la emiterea unei hotărâri de vânzare a terenului, nu poate fi considerată ca fiind procedura prealabilă. Putea fi considerată îndeplinită procedura prealabilă, numai în situaţia în care reclamantul făcea dovada că a solicitat consiliului local să adopte o hotărâre cu privire la vânzarea terenului concesionat şi primarului să propună consiliului local adoptarea unei asemenea hotărâri. Reclamantul nu a produs nici o dovadă în acest sens, astfel că acţiunea a fost respinsă ca prematur introdusă.

Împotriva sentinţei de mai sus, în termen legal, a declarat recurs reclamantul, criticând-o pentru nelegalitate.

Prin decizia nr.156/R-C/2007, Curtea de Apel Piteşti a admis recursul formulat de reclamantul ***TOLEA FLOREA***, a casat sentinţa de mai sus şi a trimis cauza spre rejudecare la aceeaşi instanţă.

În rejudecare, la 16.11.2007 intimaţii au invocat excepţia de nelegalitate a art.7.4 din contractul de concesiune nr.53/2003 iar dacă acest act nu este considerat de instanţă ca fiind act administrativ , se solicită constatarea nulităţii absolute a aceleiaşi clauze contractuale (f.48-51). Se susţine că terenul a fost şi este proprietate publică, cu spaţii verzi şi căi pietonale şi face parte din domeniul public al oraşului Eforie, iar prin art.71 din OUG 195/2005 modificată prin OUG 114/2007, schimbarea destinaţiei terenurilor amenajate ca spaţii verzi şi s-au prevăzut ca atare în documentaţia de urbanism, reducerea suprafeţei acestora sau strămutarea lor este interzisă indiferent de regimul lor juridic. Se mai arată şi că terenul în litigiu face obiectul mai multor notificări formulate în baza Legii 10/2001, ,fiind aplicabile în speţă art.9, 10, 52 din Legea 10/2001 republicată.

La 14.02.2011 petentul si+a completat acţiunea,solicitând si ca pârâtului Consiliul Local sa+i fie aplicată sancţiunea unei penalităti de 1000lei pe zi de întârziere, iar pârâtului Primar aceeaşi sancţiune, dacă va fi obligat să încheie contractul.

În cauză s-au administrat probele cu înscrisuri şi expertiză tehnică , ce a fost refăcută şi completată, din a căror examinare se reţine următoarea situaţie de fapt:

3

Conform contractului de concesiune nr.53/02.06.2003 petentul dobândește de la intimații Consiliul Local Eforie și Orașul Eforie în folosință terenul de 6231,8 mp situat în Eforie Sud str.Dr.Cantacuzino, cu vecinătăți: N-str.Mărăști, S – str.Oituz, E – str.Dr.Cantacuzino, V – str.Negru Vodă, în PUD fiind menționat Reactualizare Parc Ion Movilă (art.2.1). La art.2.2 se prevede că s-a predat terenul cu destinație de spații verzi și alei pietonale, conform HCL 125/2003. La cap.VII , la pct.7.4 se prevede printre altele obligația concedentului de a vinde terenul concesionat , după obținerea autorizației de construcție și începerea lucrărilor către concesionar, la cererea acestuia , pe baza expertizei tehnice și de evaluare a terenului. Corelativ , concesionarul are obligația să solicite emiterea autorizației de construcție și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului, să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construcție și pentru desfășurarea activității, să finalizeze executarea construcției în termenele prevăzute în autorizația de construire, să realizeze construcțiile cu respectarea documentației tehnice.

Se observă că în cuprinsul contractului nu se face nicio mențiune cu privire la regimul juridic al terenului.Or, câtă vreme nu se face o astfel de precizare, nici excepția de nelegalitate întemeiată pe disp.Legii 213/1998 și OUG 195/2005 nu poate fi primită. Mai mult, contractul administrativ emis în 2003 nu mai poate face obiectul unei excepții de nelegalitate invocate în 2007.

Excepția de nulitate absolută a clauzei de vânzare a terenului concesionat va fi analizată ca și apărare de fond.

De altfel, examinându-se și caietul de sarcini pentru licitația din 2003 (f.138-140), se observă că nici aici nu se vorbește despre regimul juridic al terenului. În planul urbanistic de detalii se arată că regimul juridic al parcului este diferențiat , 0,78 ha proprietate privată a primăriei, 0,36 proprietate privată și 4,55 ha domeniu public.

În raportul de evaluare întocmit în vederea licitației, din martie 2003, se prevede că terenul de 6231 mp este aferent Hotelului Parc și este proprietatea Consiliului Local Eforie, iar evaluarea se face în vederea vânzării către solicitanți.

La cap situația juridică se arată că terenul aparține domeniului privat al Consiliuhui Local Eforie și are ca destinație actuală teren aferent Hotel Parc. Raportul de evaluare și studiul de oportunitate au fost însușite de intimatul Consiliul Local Eforie prin HCL 115/2003, acolo indicându-se destinația de spații verzi și alei pietonale a terenului.

Din caietul de sarcini și procesul verbal de licitație reiese că obiectiv principal era ca pe terenul supus concesionării să se amenajeze spații verzi și alei pietonale , la obiectivul „Reactualizare Parc Ion Movilă". Din contractul de concesiune reiese că petentul trebuia să obțină certificat urbanistic și autorizația de construire pentru aceste amenajări, dar intimatul nu i le-a eliberat , fiind nevoie de intervenția instanței, conform sentinței 71/CA/2005 a Tribunalului Argeș, irevocabilă prin decizia 2623/RC/2005 a Curții de Apel Pitești, care a constatat aprobate tacit certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru obiectivul „Reactualizare Parc Ion Movilă", numai pentru suprafața parcului, exclusiv împrejmuirea și barierele automate. Deci petentul și-a îndeplinit obligațiile contractuale.

4

Se observă că intimații nu au depus la dosar HCL 35/2007 , dar au motivat ei înșiși că terenul în litigiu este atestat ca făcând parte din domeniul privat al localității, confom HCL 109/2000 și HG 904/2002.

Așa cum reiese din raportul de expertiză întocmit de ing. Diaconu Ion, completat cu opiniile expertului consilier Dumitrașcu Navara, terenul de 6231 mp se află în orașul Eforie Sud , str.Negru Vodă nr.11 și are ca vecinătăți: N – str.Mărăști, E – str.Dr.Cantacuzino, S – str.Oituz, V – str.Negru Vodă. Așa cum reiese din PUD și certificatul de urbanism nr.507/2002, terenul este aferent Hotelului Parc, asigurând căi de acces, zona de siguranță a hotelului și spații verzi și este strict necesar normalei funcționări a hotelului proprietatea petentului.

Din certificatul de urbanism nr.539/2004 emis în scopul întocmirii documentației PUD reiese că se urmărește efectuarea unor dotări turistice și de agrement , parcări , alimentație publică.

Până în prezent s-a arătat clar că nu s-a schimbat în vreun fel destinația terenului în litigiu– alei pietonale și spații verzi , iar destinația de utilitate publică a parcului Eforie, situat în, continuarea terenului de 6231,8 mp, nu este afectată în nici un fel, cu atât mai mlt cu cât amenajările ce urmează a se face constau în 2 alei simetric așezate față de axul transversal al hotelului (proiectul nr.404/2004).

Se observă că în HCL 109/2000 , modificată prin HCL 126/2000 se menționează că aparține domeniului public terenul Parc C.4.4 , 23.062 mp, zona Hotel Parc, între străzile Republicii, Oituz, dr.Cantacuzino și Mărăști. Se observă că nu corespunde o vecinătate, iar suprafața din HCL este mult mai mică decât cea identificată la măsurători de expert, între aceleași vecinătăți (30.130 mp în realitate ,cu 7.068 mp mai mult decât în HG 904/2002 și cu 8766 mp mai mult decât în HCL 107/2003).

Din toate aceste expuneri, tribunalul consideră că terenul în litigiu nu este inclus în cel menționat în HCL 109/2000 ca fiind Parc C.4.4, ci acestea sunt două terenuri distincte, despărțite de str.Negru Vodă , având și regimuri juridice distincte.

Or, prin art.36 alin.5 lit.b din Legea 215/2001 republicată se prevede posibilitatea consiliului local de a hotărî vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor din domeniul privat al localității.

Față de această situație de fapt reținută , excepția de nulitate absolută a art.7.4 din contractul de concesiune nr.53/2003 va fi respinsă ca neîntemeiată.

Cum , în conformitate cu art.969 cod civil convenția legal întocmită are putere de lege între părți , petentul face dovada îndeplinirii obligațiilor asumate, iar intimații refuză să-și îndeplinească obligația corelativă, tribunahul va admite acest capăt de cerere și va obliga pârâtul Consiliul Local al Orașului Eforie să emită o hotărâre prin care să aprobe vânzarea terenului de 6231 mp, aferent Hotelului Parc, prețul stabilindu-se la valoarea de circulație a terenului și să-l împuternicească pe pârâtul Primar, ca în numele și pentru pârâții Consiliu și Orașul Eforie să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu reclamantul.

In ce privește obligarea la penalități pe zi de întârziere, acest petit nu va fi admis, neexistând încă vreo dovadă la dosar că intimații nu vor îndeplini dispozițiile instanței, în termenul prevăzut de art. 24 din legea nr. 554/2004.

Văzând și disp. art. 274 din Codul de Procedură Civilă ,

5

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂŞTE

Respinge excepţia de nelegalitate.

Admite în parte acţiunea completată formulată de reclamantul **TOLEA FLOREA**, domiciliat în Piteşti, str. Trivale nr. 9, judeţul Argeş, în contradictoriu cu pârâţii **CONSILIUL LOCAL EFORIE, ORAŞUL EFORIE ŞI PRIMARUL ORAŞULUI EFORIE**, toate cu sediul în Eforie Sud, str.Progresului nr.1, judeţul Constanţa.

Obligă pe pârâtul Consiliul Local al Oraşului Eforie să emită o hotărâre prin care să aprobe vânzarea terenului de 6231 mp, aferent Hoteluhi Parc, preţul stabilindu-se la valoarea de circulaţie a terenului şi să-l împuternicească pe pârâtul Primar, ca în numele şi pentru pârâţii Consiliu şi Oraşul Eforie să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu reclamantul.

Obligă pe pârâţi să plătească reclamantului 2904,3 lei cheltuieli de judecată.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunţată în şedinţa publică, azi 28 Februarie 2011, la Tribunalul Argeş – Secţia Civilă, complet specializat Contencios Administrativ şi Fiscal.

Preşedinte,
Manuela Călin-Erös

Grefier,
Adina Pătrăşcoiu

red.M.C.E.
Dact.C.E.C./4 6exp.
14.06.2011.

ROMÂNIA
TRIBUNALUL ARGEȘ
STR. EROILOR NR. 6
PITEȘTI
SECȚIA CIVILĂ
DOSARUL NR. 818/109/2007

COMUNICARE
HOTĂRÂRE CIVILĂ
NR. 238/2011 DIN DATA DE 28 Februarie 2011

TOLEA FLOREA, PITESTI, TRIVALE, nr. 9, județul ARGEȘ, vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 238/2011 pronunțată la data de 28 Februarie 2011, de către TRIBUNALUL ARGEȘ SECȚIA CIVILĂ.

S. PREȘEDINTE

Grefier

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE
privind modificarea pozitiei 2 litera g din anexa la HCL nr.2/2015
si aprobarea vanzarii unui teren

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:
-proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- raportul DADPP,
-avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- Cererea nr.46459/07.12.2016, Cererea nr.13281/20.03.2017,
- Adresa SJCAAS nr.237/27.03.2017,
- Contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr.2284/19.06.2002 la BNP Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel, Contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr.2216/08.11.2004 la BNP Florin Visan,
- HG nr.904/2002 anexa 7, litera g, pozitia 2,
- HCL nr.2/2015 litera g, pozitia 2,
- Contractul de concesiune nr.53/02.06.2003,
- Sentinta civila nr.238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul nr.818/109/2007,
- Sentinta civila nr.121/CA/03.08.2005 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul nr.3377/CAF/2005,
- plan de situatie intocmit de Bordea Stefan in decembrie 2016,
- Cadastru nr.498 inregistrat la OCPI cu nr.4546/03.04.2002,
- Documentatia cadastrala nr.105909, Carte funciara 105909.
- Codul civil.

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c si alin.5 lit.b, art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicată

HOTARASTE

Art.1 – Se aproba modificarea pozitiei 2 litera g din anexa la HCL nr.2/2015, conform anexei.

Art.2 – Se aproba intocmirea raportului de evaluare in vederea punerii in executare a Sentintei civile nr.238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul nr.818/109/2007, repectiv vanzarea terenului in suprafata de 6220 mp, lot (parc) Hotel Movila, parcelarea Movila Techirghiol, situat in Eforie Sud, identificat in planul de situatie intocmit de Bordea Stefan in decembrie 2016, catre proprietarul activului Hotel Parc, compus din constructie si teren, Tolea Florea.

Art.3 – Destinatia terenului este numai spatiu verde, alei acces.

Art.4 – Pe baza declaratiei depusa de Tolea Florea, Directia Economica va calcula impozitul/taxa pe teren, conform Codului fiscal, pe ultimii cinci ani.

Art.5 – Se aproba:

a. Completarea HCL nr.35/2007 cu acest teren
b. Modificarea documentatiei cadastrale pentru acest teren in termen de 90 zile de la adoptarea prezentei

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

c. Intocmirea raportului de evaluare pentru acest teren, dupa ducerea la indeplinire a art.5 lit.b si prezentarea actelor doveditoare din care sa reiasa ca Tolea Florea este proprietarul activului Hotel Parc, compus din constructie si teren si acesta nu este grevat de sarcini
d. Pretul de vanzare, in euro/mp fara TVA, se va aproba dupa intocmirea raportului de evaluare si insusirea acestuia de Consiliul Local Eforie
e. Dupa aprobarea pretului de vanzare, in termen de 90 de zile se va incheia contractul de vanzare cumparare.

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 hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art.8 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre secretarul orasului.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...12..., voturi "pentru", ...-... voturi "impotriva", ...5.. voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 31.05.2017

Nr. 94

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
IZET HASAN LEVENT

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
JR.GRECEANU VIORICA

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului		Anul dobandirii sau dupa caz, al darii in folosinta	Valoare finala	Situatia juridica actuala, Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
8). sisteme de infrastructura privind administrarea domeniului public, cu terenurile aferente						
2		Parc C.4.4	Eforie Sud, zona hotel "Parc", intre strazile: Republicii, Cituz, Negru Voda si Marasti. 22275 mp	1991	1871001,81	Legea 213/1998, anexa III, , Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007, cadastru/carte funciara 105823

SECRETAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1: 2000

Beneficiar: Oras Eforie
Localitatea: Eforie Sud, zona Parc Ion Movila (Lot 1), jud. Constanta
Bun imobil: Parcela nr. ICC



Intocmit: ing. Daniel Rebenciuc
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Data:12.08.2015

CERTIFICAT DE
EXPERT EVALUATOR
CATEGORIA 9 C
REBENCIUC
DANIEL

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1: 2000

Beneficiar: Oras Eforie
Localitatea: Eforie Sud, Parc Ion Movila (Lot 2), jud. Constanta
Bun imobil: Parcela nr. 1CC



Intocmit: ing. Daniel Rebenciuc
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Data:12.08.2015

CERTIFICAT DE ... CATEGORIA B C REBENCIUC

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea valorii de vanzare si a vanzarii unui teren

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:

- proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- raportul DADPP;
- raportul de specialitate al D.E.;
- raportul SJCAAS,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- Cererea 46459/07.12.2016, cererea 13281/20.03.2017;
- Proces verbal de predare primire a raportului de evaluare inregistrat cu nr. 1788/29.01.2019
- contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2284/19.06.2002 la B.N.P. Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel, contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2216/08.11.2004 la B.N.P. Florin Visan,
- pozitia 4229 din HCL 35/2007 completata prin HCL 183/2017;
- Contractul de concesiune 53/02.06.2003;
- Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007, raportul de expertiza- completare intocmit in data de 22.11.2010 de ing Diacu Ion in dosarul 818/109/2007;
- Sentinta Civila nr. 121/CA/03.08.2005 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 3377/CAF/2005;
- HCL 94/31.05.2017
- HCL 218/2018;
- Certificat de urbanism de informare nr. 627/18.12.2018
- plan de situatie intocmit de Bordea Stefan in decembrie 2016,
- cadastru cu nr. 498 inregistrat la OCPI cu nr. 4546/03.04.2002;
- documentatia cadastrala nr. 105909, cartea funciara 105909;
- codul civil

In temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit."c", alin. (5) lit. b și ale art.45 alin. 3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata

HOTARASTE

Art. 1 Se aproba vanzarea terenului în suprafata de 6231 mp din acte - 6220 mp din masuratori, la valoarea de circulație a terenului, situat în loc. Eforie Sud, lot (parc) Hotel Movila din parcelarea Movila Techirghiol, catre proprietarul activului Hotel Parc, numitul Tolea Florea, prin mostenitori legali, în vederea punerii în executare a Sentintei Civile nr. 238/28.02.2011 pronuntate de Tribunalul Arges în Dosarul nr. 818/109/2007.

Art. 2. Se aproba întocmirea documentației cadastrale asupra terenului mai sus menționat precum și refacerea raportului de evaluare conform documentației cadastrale.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aprobă:

a. la pozitia 4229 din HCL 35/2007 completata prin HCL 183/2017 in loc de *6220 mp* se va citi *6231 mp din acte - 6220 mp din masuratori*;
b. Actualizarea documentatiei cadastrale si a cartii funciare nr. 105909 conform Sentintei Civile nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007;
c. Cheltuielile legate de actualizarea documentatiei cadastrale si a cartii funciare nr. 105909 vor fi suportate de la bugetul local.

Art. 4. In situatia în 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 răscumpărării.

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

Art. 6 Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor și persoanelor interesate de catre Secretarul Orasului Eforie.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...15.... voturi "pentru", ...-... voturi "impotriva", ...1... voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in funcție.

Eforie, 24.04.2019
Nr. 48

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
TODE ANTONELA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
PREOTEASA GABRIEL

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

Dosarul nr. 94974/31-08-2015

INCHEIERE Nr. 94974

REGISTRATOR Sasu Grecu Dorin

ASISTENT REGISTRATOR Albu Carmen-Beatrice

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Romania, Jud. CONSTANTA, Loc. Eforie Sud, Str. PROGRESULUI, Nr. Postal 1 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:
- act administrativ nr. HG 904/30-08-2002 emis de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 25144/27-08-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 25211/27-08-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 25206/27-08-2015 emis de PRIMARIA EFORIE;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei,
pentru serviciul avand codul 211,
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 105823, inscris in cartea funciara 105823 UAT Eforie avand proprietarii:;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **ORAS EFORIE DOMENIU PUBLIC,** sub B.1 din cartea funciara 105823 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:
Oras Eforie,
Rebenciuc Daniel.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data solutionarii,
14-09-2015

Registrator,
Sasu Grecu Dorin
(semnătura)

15 SEP. 2015

Asistent-registrator,
Albu Carmen-Beatrice
(semnătura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 22 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin OCPI Nr. 7002/2014.

T.P.
POSTA ROMANA
Nr. 103/C/109/2009
Valabilitate -
cf. contract

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta,
Adresa: LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693
TEL: 0241/488625, 0241/488626,
DOSAR nr. 94974 / anul 2015

Stampila cu data prezentarii

COMUNICAREA INCHEIERII

Catre **Rebenciuc Daniel,**

str ....., nr....., bl....., sc ....., et.....,
ap....., localitatea ....., judetul .....

Recomandata
Nr .....

Localitatea .....
Judet (Sector) .....
Codul postal .....
Oficiul postal .....

Stampila cu
data sosirii

Aprobat de C.N. "Posta Romana" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999

Comunicare de incheiere
DOSAR nr. 94974 / anul 2015

Stampila cu data prezentarii

DOVADA

Catre,
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta,
Adresa: LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693 TEL: 0241/488625, 0241/488626,

Recomandata
Nr .....

Localitatea .....
Judet (Sector) .....
Codul postal .....
Oficiul postal .....

Stampila cu
data inapoierii

Stampila cu
data sosirii

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

CARTE FUNCIARA NR. 105823 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	94974
Ziua	31
Luna	08
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan
Adresa: Eforie Sud, Parcul Ion Movila lot 1

Nr crt	Nr.cadastral/ Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105823	22.275	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
94974 / 31.08.2015		
Act administrativ nr. HG 904, din 30.08.2002, emis de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 25144/27-08-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 25211/27-08-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 25206/27-08-2015 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) ORAS EFORIE, CIF: 4617794, DOMENIU PUBLIC	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

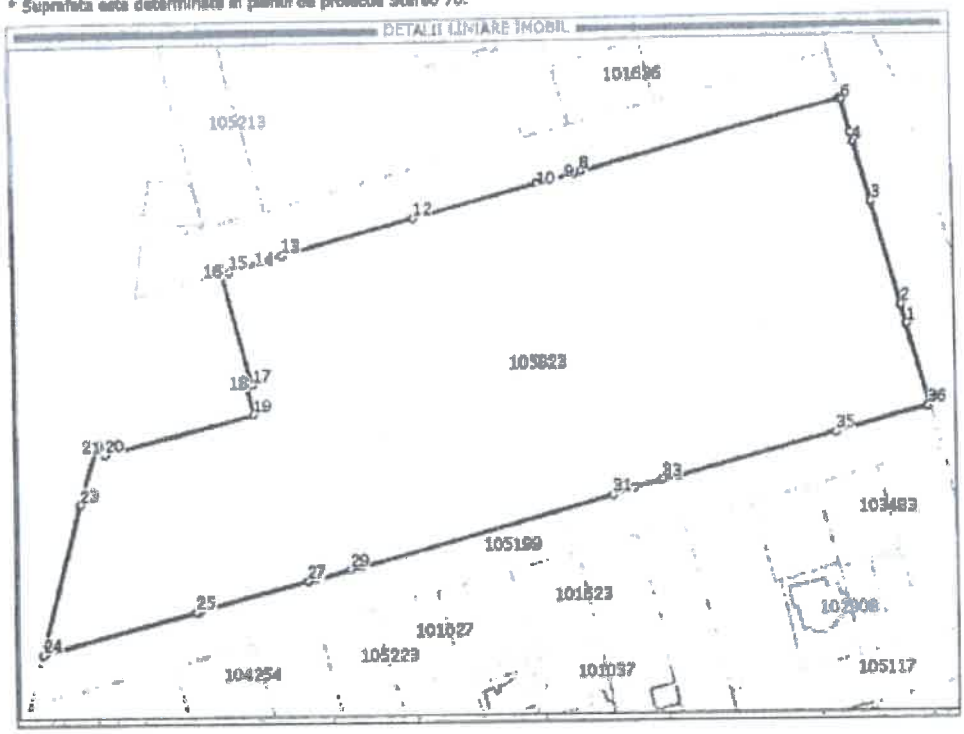
Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Eforie Sud, Parcul Ion Movila lot 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105823	22.275	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	22.275	-	-	-	constructii parc - Parcul Ion Movila

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct aferent	Lungime segment (m)
1	2	5,7
3	4	18,7
5	6	10,8
7	8	80,6
9	10	8,6
11	12	38,5
13	14	5,8
15	16	2,5
17	18	1,9
19	20	46,4
21	22	2,1
23	24	46,7

Punct inceput	Punct aferent	Lungime segment (m)
2	3	32,1
4	5	3,0
6	7	0,9
8	9	2,3
10	11	2,9
12	13	41,0
14	15	10,6
16	17	34,2
18	19	9,1
20	21	2,9
22	23	19,5
24	25	48,1

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

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
25	26	1,2
27	28	2,5
29	30	3,4
31	32	6,8
33	34	4,8
35	36	28,5
37	1	24,5

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
26	27	33,7
28	29	10,7
30	31	78,6
32	33	8,6
34	35	49,1
36	37	1,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data solutionării,
14/09/2015

Asistent-registrator,
CARMEN-BEATRICE ALBU
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

Data eliberării,
__/__/____

15 SEP 2015

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

Dosarul nr. 125579/13-11-2015

INCHEIERE Nr. 125579

REGISTRATOR Dode Florentina

ASISTENT REGISTRATOR Teodorescu Elena-Adriana

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Romania, Jud. CONSTANTA, Loc. Eforie Sud, Str. Progresului, Nr. Postal 1 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:
- act administrativ nr. HG 904/30-08-2002 emis de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 32081/04-11-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 32082/12-11-2015 emis de PRIMARIA EFORIE;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei,
pentru serviciul avand codul 211,
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 105909, inscris in cartea funciara 105909 UAT Eforie avand proprietarii:;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu public mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 105909 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:
Oras Eforie,
Rebencluc Daniel.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data solutionării,
19-11-2015

Registrator,
Dode Florentina

(semnătura)

Asistent-registrator,
Teodorescu Elena-Adriana

(semnătura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin OANCPI Nr. 700/2014.

ANCPI

T.P.
POSTA ROMANA
Nr. 103/C/109/2009
Valabilitate -
cf. contract

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta,
Adresa: LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693
TEL: 0241/488625, 0241/488626,
DOSAR nr. 125579 / anul 2015

Stampila cu data prezentarii

COMUNICAREA INCHEIERII

Catre **Rebenciuc Daniel,**

str ....., nr....., bl....., sc ....., et....., ap....., localitatea ....., judetul .....

Recomandata
Nr .....

Localitatea .....
Judet (Sector) .....
Codul postal .....
Oficiul postal .....

Stampila cu
data sosirii

Aprobat de C.N. "Posta Romana" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999

Comunicare de incheiere
DOSAR nr. 125579 / anul 2015

Stampila cu data prezentarii

DOVADA

Catre,
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta,
Adresa: LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693 TEL: 0241/488625, 0241/488626,

Recomandata
Nr .....

Localitatea .....
Judet (Sector) .....
Codul postal .....
Oficiul postal .....

Stampila cu
data inapoierii

Stampila cu
data sosirii

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

CARTE FUNCIARA NR. 105909 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	125579
Ziua	13
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Eforie Sud, Parcul Ion Movila lot 2

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105909	5.614	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
125579 / 13.11.2015		
Act administrativ nr. HG 904, din 30.08.2002, emis de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 32081/04-11-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 32082/12-11-2015 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 -
	1) ORAS EFORIE, CIF: 4517794	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

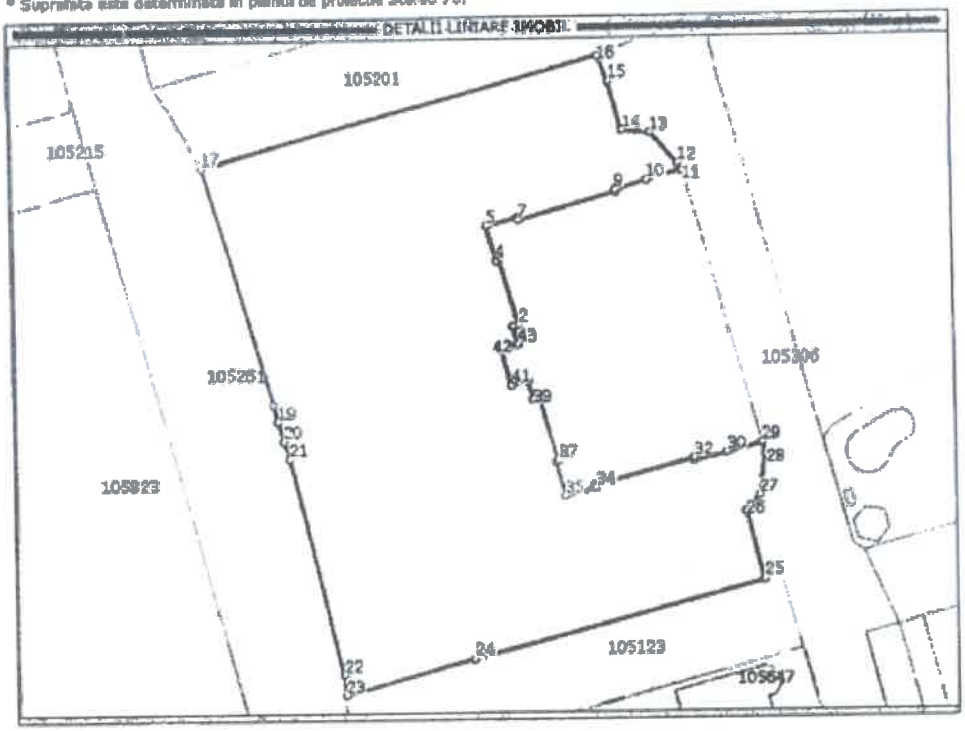
Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Eforie Sud, Parcul Ion Movila lot 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105909	5.614	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	5.614	-	-	-	constructii parc - Parcul Ion Movila lot 2

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1,0
4	5	6,2
7	8	17,5
10	11	6,3
13	14	4,8
16	17	71,0
19	20	3,5
22	23	3,5
25	26	17,3
28	29	2,1
31	32	0,5
34	35	5,6

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	11,6
5	6	5,5
8	9	0,5
11	12	1,4
14	15	9,3
17	18	42,5
20	21	3,3
23	24	23,2
26	27	3,5
29	30	6,3
32	33	17,6
35	36	6,2

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
3	4	0,5
6	7	0,5
9	10	5,6
12	13	7,1
15	16	4,8
18	19	3,1
21	22	38,7
24	25	51,6
27	28	7,4
30	31	5,7
33	34	0,5
36	37	0,5

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

CARTE FUNCIARA NR. 105909 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment [**] (m)
37	38	11,6
40	41	2,9
43	1	3,2

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment [**] (m)
38	39	1,0
41	42	6,4

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment [**] (m)
39	40	3,2
42	43	3,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data eliberării,
__/__/____

Data solutionării,
19/11/2015

Asistent-registrator,
ELENA-ADRIANA TEODORESCU
(parafa si semnătura)

Referent,
(parafa si semnătura)
CĂLINESCU MARIANA
REFERENT

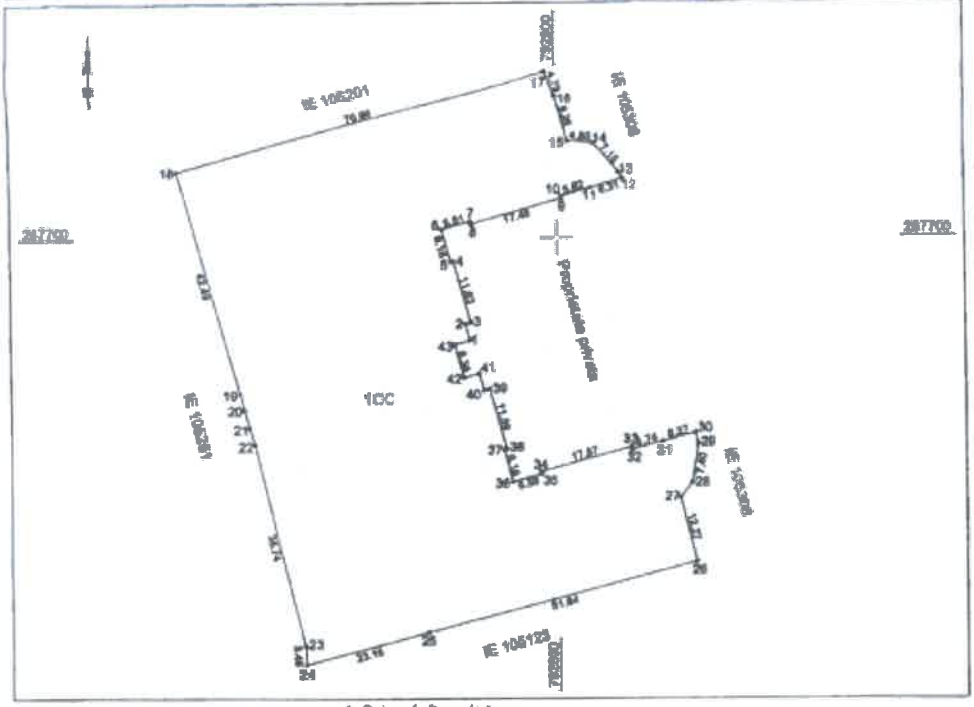
0 6 DEC. 2015

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
105909	6814	loc. Eforie Sud, Parc Ion Movila (Lot 2), jud. Constanta

Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Eforie



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	6814	Imobilul este împrejmuit cu gard între punctele 12 - 17, 18 - 23, 28 - 30; neîmprejmuit între punctele 1 - 12, 17 - 18, 23 - 28, 30 - 1.
Total		6814	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 6814 mp
Suprafața din acte = 23082 mp

Executant: Ing. Daniel Răzvan Luc

CERTIFICAT SERIA SV NR 0050 CATEGORIA B C

Confirm executarea măsurătorilor în teren, concordanța lucrării documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: 12.06.2019

125671 / 16-11-2018

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
Numele și Prenumele: PĂUN TUDORAN VIOREL
Funcția: CONSILIER GR. IA

Ștampila BCPI

Anexa nr. 1.34 la regulament

FIȘA IMOBILULUI

Adresa imobilului : loc. Eforie Sud, Parc Ion Movila (Lot 2), jud. Constanta.

Nr. Cadastral : 105769

A. TEREN

SITUAȚIA DIN ACTE							SITUAȚIA ACTUALĂ		
Proprietari	Cotă parte	Act de proprietate	Identificator nr. parcelă/nr. topografic	Suprafață din acte (mp)	Intravilan / Extravilan (I/E)	Categorie folosinta	Intravilan / Extravilan Tip imprejmuire / alte mentiuni	Categorie folosinta	Suprafața măsurată (mp)
ORAS EFORIE	1/1	H.G. 904/30.08.2002 (poziția 2, litera g)	-	23062	I	CC	Teren intravilan imprejmuit partial cu gard.	CC	5614
Total				23062					5614

B. CONTRUCȚIE

SITUAȚIA DIN ACTE					SITUAȚIA ACTUALĂ		
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Suprafață din acte	Descrierea construcției	Destinația (Cod) Construcție	Descrierea Construcției / alte mențiuni	Suprafața construită măsurată la sol
Total							

Persoana autorizată: Ing. Rebenciuc Daniel

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA BV NR 0050 CATEGORIA B,C REBENCIUC DANIEL

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: 12.08.2015

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

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
Numele și Prenumele: PĂUN LUCIAN VIRGIL
Funcția: CONSILIER GR. IA

1255 / 16 -11- 2015
Data

Ștampila BCPI

Evaluare teren în sup. totală de 6204 mp - Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movila, Județul Constanța, CP 905360
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie;

Vom trece la terenul Negru - constatare Tormeu 12.12.2016

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr 46439
IEȘIRE
Ziua 07 Luna 12 Anul 2016

DOMNULE PRIMAR

Subsemnatul TOLEA FLOREA, domiciliat în: județul Arges, orașul PITESTI, str. TINERETULUI nr. 9, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, telefon 0723299999, reprezentant al ____, cu sediul în ____

solicit cumpărarea/concesionarea/folosința/închirierea terenului în suprafață de 7318 - 1100,72 = 6219,28 mp situat în Ef. Sud, str. Negru Vodă, nr. 11, lot nr. ____, plan parcelar ____, pentru ____

Acte anexate:
Plan de situație realizat cu suprapunere pe planul parcelar și plan de situație cu inventar de coordonate în Stereo 70 întocmite pentru terenul solicitat – obligatoriu;
Certificat fiscal emis de Primăria Orașului Eforie - obligatoriu;
Act de identitate solicitant - obligatoriu.

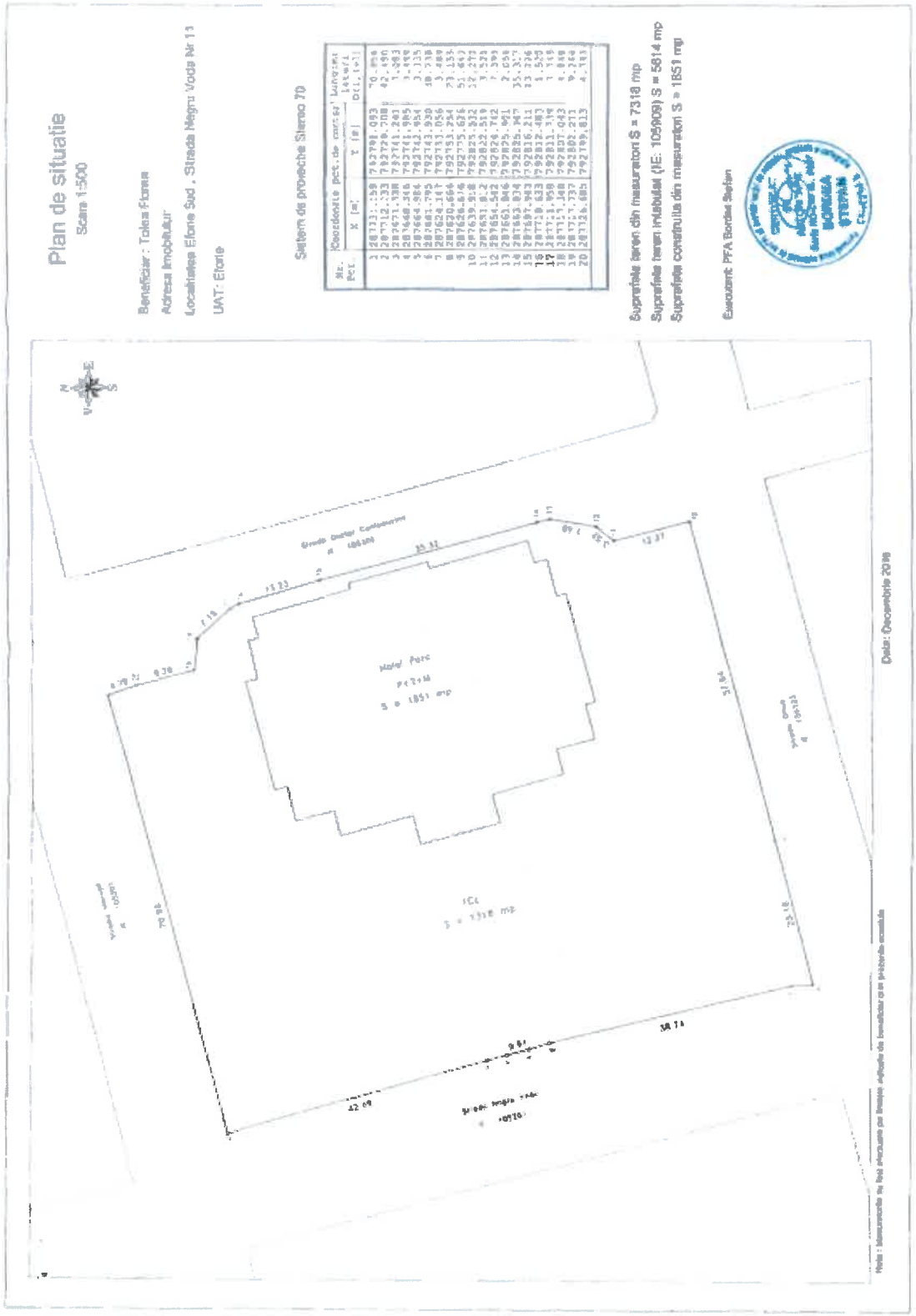
- Se anexează orice alte acte sunt considerate necesare în susținerea cererii.

7318 –
1098
6220

Data 07.12.2016

Semnătura

Domnului Primar al Orașului Eforie


Plan de situatie
Scara 1:500
Beneficiar : Tolea Florea
Adresa imobilului:
Localitatea Eforie Sud , Strada Negru Voda Nr 11
UAT: Eforie
Sistem de proiectie Stereo 70
Suprafata teren din masuratori S = 7318 mp
Suprafata teren inscrisa (IE: 105909) S = 5814 mp
Suprafata construita din masuratori S = 1851 mp
Executant: PFA Bordei Stefan
Hotel Parc
P+2+M
S = 1851 mp
ICC
S = 1318 mp
Data: Decembrie 2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind modificarea pozitiei 2 litera g din anexa la HCL 2/2015 si aprobarea vanzarii unui teren

PH a fost initiat urmare a cererii 46459/2016 depuse de Tolea Florea si a Sentintei Civile nr. 238/28.02.2011 pronuntate de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007

La pozitia 2 litera g din anexa la HCL 2/2015 si in H.G 904/2002 anexa 7, litera g, pozitia 2 prin care este atestat domeniul public al orasului, figureaza

Parc C.4.4	Eforie Sud, zona hotel "Parc", intre strazile: Republicii, Oituz, Dr. Cantacuzino si Marasti. 23062mp

In urma masuratorilor cadastrale (cadastrele nr. 105823 si nr. 105909) suprafata totala a parcului este de 29889 mp (22275 mp , respectiv 5614 mp).

Prin Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007 Consiliul Local Eforie este obligat *sa emita hotarare prin care sa aprobe vanzarea terenului de 6231 mp, aferent Hotelului Parc* catre Tolea Florea.

Prin cererea 46459/2016, Tolea Florea solicita cumpararea terenului, depunand urmatoarele acte :

- contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2284/19.06.2002 la B.N.P. Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel, contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2216/08.11.2004 la B.N.P. Florin Visan,
- Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007
- Sentinta Civila nr. 121/CA/03.08.2005 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 3377/CAF/2005
- plan de situatie intocmit de Bordea Stefan in decembrie 2016
- cadastru cu nr. 498 inregistrat la OCPI cu nr. 4546/03.04.2002 pentru teren in suprafata de 1098 mp din acte si 1100,72 mp din masuratori

Terenul care face obiectul PH este situat in Eforie Sud, intre strazile Negru Voda, Dr. Cantacuzino, Oituz si Marasti .

Planul de situatie intocmit in decembrie 2016 este realizat pentru teren in suprafata totala de 7318 mp format din :

- teren in suprafata de 5614 mp intabulat pe numele orasului in domeniul public – cadastru nr. 105909 ;
- teren in suprafata totala de 1851 mp ocupat de constructie format din :

a. teren in suprafata de 1098 mp din acte si 1100,72 mp din masuratori conform cadastrului cu nr. 498 inregistrat la OCPI cu nr. 4546/03.04.2002 ;

b. teren in suprafata de 753 mp (750,28 mp)fara documentatie cadastrala .

Prin PH se propune corelarea HCL 2/2015 cu Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007 si punerea in aplicare a sentintei.

Diferenta de suprafata de teren intre sentinta si PH se datoreaza masuratorilor realizate in perioade diferite , cu aparate diferite si de catre operatori diferiti .

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Propunem ca PH sa fie analizat si modificat sau corectat de catre celelalte compartimente in functie de atributiile si datele pe care acestea le au conform ROF, ROI .

Fata de cele aratate va rugam sa analizati si sa hotarati .

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

Director Executiv
Manca Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
01.2017

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului		Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosinţă	Valoare finală	Situaţia juridică actuală, Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
		g). sisteme de infrastructura privind administrarea domeniului public, cu terenurile aferente				
2		Parc C.4.4	Eforie Sud, zona hotel "Parc", intre strazile: Republicii, Oituz, Negru Voda si Marasti. 22275 mp	1991	1,937,106.35	Legea 213/1998, anexa III, , Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007, cadastru/carte funciara 103823

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind modificarea pozitiei 2 litera g din anexa la HCL 2/2015 si aprobarea vanzarii unui teren

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Cererea 46459/07.12.2016
- contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2284/19.06.2002 la B.N.P. Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel, contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2216/08.11.2004 la B.N.P. Florin Visan,
- H.G 904/2002 anexa 7, litera g, pozitia 2, HCL 2/2015 litera g pozitia 2
- Contractul de concesiune 53/02.06.2003
- Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007
- Sentinta Civila nr. 121/CA/03.08.2005 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 3377/CAF/2005
- plan de situatie intocmit de Bordea Stefan in decembrie 2016
- documentatia cadastrala nr. 105909 , cartea funciara 105909
- Raport DADPP, Raport DE, Raport BES, Raport Arhitect Sef, Raport SJCAAS

În temeiul Legii nr. 215/2001 și al Regulamentului de funcționare al Consiliului Local , supun spre aprobarea plenului Consiliului Local al orașului Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba modificarea pozitiei 2 litera g din anexa la HCL 2/2015 conform anexei .

Art. 2. Se aproba in principiu vanzarea terenului in suprafata de 6220 mp, lot (parc) Hotel Movila din parcelarea Movila Techirghiol, situat in Eforie Sud, identificat in planul de situatie intocmit de Bordea Stefan in decembrie 2016, catre proprietarul activului Hotel Parc compus din constructie si teren - Tolea Florea .

Art. 3. Destinatia terenului este spatiu verde, alei de acces.

Art. 4. Pentru perioada cuprinsa intre 28.02.2011 si incheierea contractului de vanzare cumparare, Tolea Florea trebuie sa plateasca taxele prevazute de HCL si lege pentru terenul folosit .

Art. 5. Se aproba :

a. Completarea HCL 35/2007 cu acest teren ;
b. Intocmirea documentatiei cadastrale pentru acest teren ;
c. Intocmirea raportului de evaluare pentru acest teren dupa ducerea la indeplinire a art. 5 alin. (b) si prezentarea extrasului de carte funciara din care sa reiasa clar ca Tolea Florea este proprietarul activului Hotel Parc compus din constructie si teren si acesta nu este grevat de sarcini. Daca activul Hotel Parc compus din constructie si teren este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Tolea Florea. In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .;
d. Pretul de vanzare in euro/mp fara T.V.A. se va aproba dupa intocmirea raportului de evaluare si insusirea acestuia de catre Consiliul Local.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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 Orasului Eforie .

Eforie 01.02.2017

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudia

Domnule Primar,

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE/IEȘIRE Nr. 13291
Ziua 20 Luna 03 Anul 2017

21.03.2017
Vă rog
- vezi dacă
mai

Subsemnatul Tolea Florea, domiciliat in Pitesti, str. Trivale, nr. 9, in calitate de proprietar al imobilului situat in situat in localitatea Eforie Sud. Str. Negru Voda, nr. 11, jud. Constanta, revin la adresele anterioare, ultima din data de 07.12.2016 avand numar de inregistrare 46459 si va rog sa puneti in aplicare Sentinta Civila nr. 238 din 28 februarie 2011 pronunta de Tribunalul Arges, sentinta ramasa definitiva care a admis vanzarea terenului in suprafata de 6217,28 mp catre subsemnatul, conform planului de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar de coordonate in Stereo 70 intocmite pentru terenul solicitat.

Va atasez la prezenta adresa, Sentinta civila nr. 238 din 28 februarie 2011 pronunta de Tribunalul Arges.

Cu deplina consideratie,

Tolea Florea

20.03.2017

Domnului Primar al Orasului Eforie

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

Nr. înreg. 237/27.03.2017

PRIMĂRIA ORAȘ EFORIE Nr. 233 27.03.2017 DIRECȚIA A.D.P.P.

CĂTRE,
Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat

Avand in vedere adresa depusa de domnul Tolea Florea , inregistrata la Primaria Orasului Eforie sub nr. 13281/20.03.2017 , va comunicam ca Sentinta Civila nr. 238 din 28 .02.2011 pronuntata de Tribunalul; Arges in dosarul 818/109/2007, consideram ca aceasta poate fi pusa in aplicare .

ȘEF SERVICIU JURIDIC,
CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

INTOCMIT
CONSILIER JURIDIC
PĂTRĂȘCUȚĂ Ioana

REDACTAT
CONSILIER JURIDIC
PĂTRĂȘCUȚĂ IO

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748533 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 627 din 18.12.2018

În scopul: INFORMARE;

Urmare a cererii adresate de D.A.D.P.P. - Oras EFORIE, cu sediul în județul Constanta, orasul Eforie-Sud, Str. Progresului, nr. 1, înregistrată la nr. 913 din 18.12.2018 pentru imobilul: teren ~~si constructii~~, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Sud cod poștal 905360, str. Dr.Cantacuzino – Parc "Ion Movila", Nr.Cad : - , identificat prin plan de situație (Expertiza dosar 818/109/2007).

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, fața P.U.G.- zona VII B, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002.

al Regulamentului General de Urbanism (RGU), adoptat de Guvernul Romaniei prin Hotarare nr.525 din 27.06.1996,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ord. 839/2009 – Art.32 – alin (1),

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Terenul este situat în intravilanul orașului Eforie
- Imobilul este proprietatea Oras EFORIE (Domeniu Privat

2. REGIMUL ECONOMIC:
- Categoria de folosință a terenului este: (arie);
- Descrierea zonei: zona centrală, cu dotări administrative, comerciale, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Spatiu verde, Alei de acces
- Destinații admise cu condiționări: Spatiu verde, Alei de acces.
- Destinații interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau produc poluare; orice activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii, ~~anexe pentru creșterea animalelor~~; depozitare de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizează pentru depozitare si productie terenul visibil din circulatiile publice; ~~anexe~~ de betoane, autobaze, ~~anexe~~ de întreținere auto si spalatorii utilizează pentru depozitare si productie terenul visibil din circulatiile publice; ~~anexe~~ de betoane, autobaze, ~~anexe~~ de întreținere auto si spalatorii chimice; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - zone protejate: NU
  - interdicții temporare (definitive) de construire: -nu se pot executa lucrari in perioada sezonului estival (01 mai - 15 septembrie)
  - terenul face parte din zona de impozitare A

3. REGIMUL TEHNIC:
- Procentul de ocupare a terenului (POT) : existent: 0% ; propus/aprobat: -; max. admis : - ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) : existent: 0,0 ; propus/aprobat: - ; max. admis : - ,
- Suprafața terenului conform act (Sent.Civ. 238/28.02.2011 Tribunal Ag / dosar 818/109/2007, HCL 94/31.05.2017) 6231,8mp, conform măsurători - .
- Echiparea cu utilități: zona dispune de retele de utilități (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii).
- Circulația autovehiculelor se face pe Str. Dr.Cantacuzino, str.Marasti, str.Oituz, str.Negru-Voda. Accesele se realizează din Str. Dr.Cantacuzino, str.Negru-Voda.
- ~~Parcajele necesare se vor asigura conform HCJ1 nr. 52/s/23.06.1998 si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P 132-93, Indice metodologic Ismb-300~~
- Alinierea teren fata de străzile adiacente terenului: front la Str. Dr.Cantacuzino, str.Marasti, str.Oituz, str.Negru-Voda;
  Retrageri: Alinierea construcțiilor fata de străzile adiacente terenului: nereglementat / conform situație existentă
  Distanțele construcțiilor fata de proprietățile vecine: nereglementat / conform situație existentă.
- Regim de înălțime: existent: 0 ; maxim admis în zona: NeReglementat. În condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota terenului și cota zero a parcelei poate varia. Această cota variabilă se adaugă înălțimii maxime; conform HGR nr. 525/27.06.1996,
- Sistemul constructiv si principalele materiale de construcție interzise: tabla zincata cu luciu metalic, axbociment;)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA - strada Unirii nr. 25

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea competentă de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu pe destinații după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În acest context:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cursului pentru eliberarea autorizației (acordului) de construire.
În situația în care, după eliberarea certificatului de urbanism cel pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE ~~CONSTRUIRE/DESFIINȚARE~~ va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, tau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă — gaze naturale

alimentare cu energie electrica — salubrizare

telefonizare

Alte avize/acorduri:

d.2) avize si acorduri privind

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

~~Studiu Geotehnic verificat AF;~~

~~Plansa pe suport topografic vizat de OCPI,~~

~~e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;~~

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Robert Nicolae SERBAN

SECRETAR,
Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,
Dan Petre LEU

Achitat taxa de: __ lei, conform chitanței nr _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost înmânat solicitantului direct la data de ___ 2018

HOTARARI

privind modificarea art. 2 si art. 3 din HCL nr. 48/2019

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

-proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,

-raportul DADPP,

- raportul SJCAAS;

-avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

- Contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2284/19.06.2002 la B.N.P. Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel, Contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2216/08.11.2004 la B.N.P. Florin Visan;

- pozitia 4229 din HCL 35/2007 completata prin HCL 183/2017;

-Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul nr. 818/109/2007, precum și raportul de expertiza- completare intocmit in data de 22.11.2010 de ing Diacu Ion in dosarul 818/109/2007;

-Sentinta Civila nr. 121/CA/03.08.2005 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 3377/CAF/2005;

-HCL 94/31.05.2017, HCL 218/2018 și HCL 48/2019;

- Adresa 14903/04.06.2019 și referatul DADPP nr. 14903/05.06.2019;

-plan de situatie intocmit de Bordea Stefan in decembrie 2016;

- cadastru cu nr. 498 inregistrat la OCPI cu nr. 4546/03.04.2002;

-documentatia cadastrala nr. 105909, cartea funciara 105909;

-art. 902 - 903 din Codul Civil;

- prevederile Ordinului ANCPI 700/2014 modificat si completat;

- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicata, modificata si completata

Legea 215/2001, Legea 50/1991, Legea 350/2001;

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c, alin.5 si art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata

HOTARASTE

Art. 1. Se aprobă modificarea Art. 2 din HCL 48/2019 ce va avea următorul cuprins:

Se aproba intocmirea/actualizarea urmatoarelor documentatii cadastrale:

– documentatia cu I.E. 105909 se va actualiza și intabula in domeniul privat al orasului Eforie conform anexei. Se va nota în cartea funciara obligatia de a nu face, respectiv interdictia de schimbare de destinatie si de a construi cu exceptiile prevazute la art. 18 alin. (7) din Legea 24/2007 republicata, modificata si completata;

cadastru nr. 498 inregistrat la OCPI cu nr. 4546/03.04.2002 inscris in Cartea funciara 104413 (nr. vechi 1110) se va actualiza pe suprafata de 1851 mp din care 753 mp (750,28 mp din masuratori) proprietatea UAT Eforie de care proprietarul Hotelului Parc conform anexei.

Art. 2. Se introduce art. 2¹ cu urmatorul continut:

Art. 2.1 Raportul de evaluare se va reface astfel:

- pentru suprafata de 5614 mp identificata cu I.E. 105909 care se va actualiza conform anexei;
- pentru suprafata de 753 mp (750,28 mp din masuratori) conform planului de situatie cu mențiunile din anexa.

Art. 3. La art. 3 din HCL 48/2019 pct. b și pct. c se revocă.

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

Art. 5. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor și persoanelor interesate de catre Secretarul Orasului Eforie.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de ..17.... voturi "pentru"....-... voturi "impotriva", ...-... voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 28.06.2019
Nr. 77

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
TODE ANTONELA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
PREOTEASA GABRIEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Situatia actuala				Situatia viitoare (dupa actualizare)		
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Observatii/Referinte	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Observatii/Re
I.E. 105909	5614	Curti constructii	Constructii parc – Parcul Ion Movila lot 2	5614	Curti constructii	Se noteaza int schimbare de interdictia de .
cadastru nr. 498 inregistrat la OCPI cu nr. 4546/03.04.2002 inscris in cartea funciara 104413 (nr. vechi 1110)	1098 mp din acte, 1114 mp din masuratori	Curti constructii	Constructie P+2E+M – Hotel Parc	1851 (1098 mp din acte, 1114 mp din masuratori proprietatea particulara, 753 mp (750,28 mp din masuratori) proprietatea orasului	Curti constructii	Constructie P+ Hotel Parc

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL ORAȘUL EFORIE

SECRETAR

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

Evaluare teren în sup. totală de 6204 mp - Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movila, Județul Constanța, CP 905360
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie;

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind completarea HCL nr.35/2007, modificata si completata, privind atestarea apartenentei unor imobile terenuri la domeniul privat al orasului Eforie

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:
- proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
-raportul DADPP,
-avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
-prevederile art.123 alin.1 si alin.2 din Legea nr.215/2001,
-prevederile Legii nr.137/2002, actualizata,
-prevederile art.23 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, modificata si completata,
-prevederile art.2 lit.d si lit.e, art.4 alin.1, 2 si 4, art.5 alin.1, art.6, art.33, art.36 alin.1 din Legea 18/1991 a fondului funciar, actualizata,
-prevederile art.5 alin.10, art.6 alin.1 din HG 113/04.03.1992,
-prevederile art.130-141 din HG nr.577/2002, actualizata,
-prevederile art.4 alin.1 din HG nr.834/1991, actulaizata,
-prevederile Legii nr.350/2001, actualizata
-prevederile Legii 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata,
-Ordinul nr.700/2014 al MAI-ANCPI,
-prevederile art.3, art.4, art.6, art.10 alin.2 din Legea nr.213/1998,
-prevederile HCL 35/2007 privind atestarea apartenentei unor imobile terenuri la domeniul privat al orasului Eforie, modificata si completata.
In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit."c", alin.5, art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata

HOTARASTE

Art.1 – Se aproba completarea HCL nr.35/2007 cu imobilele teren prevazute in anexa.
Art.2 - Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului.
Art.3 - Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de secretarul orasului.
Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...15.... voturi "pentru", ...-... voturi "impotriva", ...-.. voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.
Eforie, 29.09.2017

Nr.....183.....

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
RICULESCU AUREL

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
JR.GRECEANU VIORICA

Anexă la HCL 112. din 29.09.2017

Nr. crt	poziție HCL 36/2007	Lot	Parcelare	Adresa: Localitate	Adresa: (strada/zona)	Adresa: număr	Supr. (mp)	Zona de urb.	Valoarea de impozitare: moneda	Valoare/mp	Total valoare	Indiviza: da/ nu	Indiviza: supr. totală	Activ / zona	Titlu pe teren: tip	Titlu pe teren: număr	Titlu pe teren: data	Destinație	Observații	HCL modificat
1	4222		Tuzla Techirghiol	s			18	a	euro	30		nu		lot 21	ci	30	14.12.1994	garaj		
2	4223		Tuzla Techirghiol	s			18	a	euro	30		nu		lot 31	ci	46	15.12.1994	garaj		
3	4224		Tuzla Techirghiol	s			18	a	euro	30		nu		lot 28	ci	41	15.12.1994	garaj		
4	4225	825, 826, 827, 828, 829, 6, 7, 8, 9, 10, 11	Movila Techirghiol	s	faleza		6959	a				nu		restaurant orizont, vilele horia, closca, crisan						
5	4226	6	Proiect 12/1992	s	talazului	6	348.33	c	euro			nu			cf	33	15.05.2000			
6	4227	41 (120)	S.A. Techirghiolul	n	Sportului		116	a						pe langa hotel onion	nu			spatiu verde, acces		
7	4228	42, 43, 44, 45 (121, 122, 123, 124)	S.A. Techirghiolul	n	Tudor Vladimirescu		977	a						pe langa hotel onion	nu			spatiu verde, acces		
8	4229	parc Hotel Movila	Movila Techirghiol	s			6220	a						pe langa Hotel Parc	nu			spatiu verde, acces	HCL 94/2017	
9	4230	80, 81, 775, 776	Movila Techirghiol	s			212	b							nu					
10																				

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Evaluare teren în sup. totală de 6204 mp - Localitatea Eforie Sud, Parc Ion Movila, Județul Constanța, CP 905360
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie;

Incheiere Nr. 202318 / 24-07-2024

1001/1096029

ANCPI

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

Dosarul nr. 202318 / 24-07-2024

INCHEIERE Nr. 202318

Registrator: VIOREL OLTEANU
Asistent: OANA-RALUCA CARSIC

Asupra cererii introduse de ORAŞ EFORIE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.10278-2AI/08-04-2024 emis de PRIMARIA EFORIE;
-Act Administrativ nr.10279-2NP/08-04-2024 emis de PRIMARIA EFORIE;
-Act Administrativ nr.20258/17-07-2024 emis de SPIT EFORIE;
-Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 108240
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAŞ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108240 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părţilor:
ORAŞ EFORIE
BORDEA STEFAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
31-07-2024	VIOREL OLTEANU	OANA-RALUCA CARSIC

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108240 / UAT Eforie

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	202318
Ziua	24
Luna	07
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 108240 / UAT Eforie

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 40D, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
108240	590	IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, LIMITA CONSTRUCTIE SI NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 26-1, 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 1-2-3-4.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108240 / UAT Eforie

Incadrare în zonă
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 108240 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categorie de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	590			IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, LIMITA CONSTRUCTIE SI NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 26-1, 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 1-2-3-4.
	TOTAL:		590			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.309	2	3	11.487
3	4	6.647	4	5	3.862
5	6	9.987	6	7	10.247
7	8	10.701	8	9	2.55
9	10	4.17	10	11	2.55
11	12	1.82	12	13	12.709
13	14	3.04	14	15	1.295
15	16	1.502	16	17	1.295
17	18	11.986	18	19	10.242
19	20	9.984	20	21	3.86
21	22	6.621	22	23	11.502
23	24	6.273	24	25	35.317
25	26	13.226	26	1	0.116

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 29-07-2024
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

LUMINITA VILCEANU

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

ANCPI

Nr. cerere	202318
Ziua	24
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
10017x996029

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108240 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str DOCTOR CANTACUZINO, Nr. 40D, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţă* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	108240	Din acte: 6.220 Masurata: 590	Teren imprejmuit; IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, LIMITA CONSTRUCTIE SI NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 26-1, 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 1-2-3-4.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
202318 / 24/07/2024		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 20258, din 17/07/2024 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 10279-2NP, din 08/04/2024 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 10278-2AI, din 08/04/2024 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAŞ EFORIE**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 108240 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108240	Din acte: 6.220 Masurata: 590	IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, LIMITA CONSTRUCTIE SI NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 26-1, 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 1-2-3-4.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMITE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 6.220 Masurata: 590	-	-	-	IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, LIMITA CONSTRUCTIE SI NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 26-1, 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 1-2-3-4.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.309
3	4	6.647

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	11.487
4	5	3.862

Carte Funciară Nr. 108240 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	9.987	6	7	10.247
7	8	10.701	8	9	2.55
9	10	4.17	10	11	2.55
11	12	1.82	12	13	12.709
13	14	3.04	14	15	1.295
15	16	1.502	16	17	1.295
17	18	11.986	18	19	10.242
19	20	9.984	20	21	3.86
21	22	6.621	22	23	11.502
23	24	6.273	24	25	35.317
25	26	13.226	26	1	0.116

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
30-07-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
OANA-RALUCA CARSIC
_____
(parafa și semnătura)

Referent,
_____
(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 3 din 3*

Extrasul poate fi verificat la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 29 din 27.02.2026
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, in suprafata de 6231 mp (6204 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105909 si I.E. 108240

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2284/19.06.2002 la B.N.P. Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel, contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2216/ 08.11.2004 la B.N.P. Florin Visan,
- pozitia 4229 din HCL 38/2020
- Sentinta Civila nr. 238/28.02.2011 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul 818/109/2007, raportul de expertiza- completare intocmit in data de 22.11.2010 de ing Diacu Ion in dosarul nr. 818/109/2007
- Sentinta Civila nr. 121/CA/03.08.2005 pronuntata de Tribunalul Arges in dosarul nr. 3377/CAF/2005
- HCL nr. 94 / 31.05.2017, HCL nr. 48 / 24.04.2019, HCL nr. 77 / 28.06.2019 și HCL nr. 130/31.07.2019;
- Cererea 34121/10.12.2025
- Adresa C.J.C.A. 34121/10.12.2025
- art. 902 – 903 din Codul Civil
- Legea 24/2007 republicata, modificata si completata privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- OUG 57/2019, art. 363 alin. (7), art. 364 alin (1) și , art. 364 alin (2),
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 427.836 euro, fara TVA
- 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 95 de euro/mp

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

HOTĂRĂȘTE

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. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 427836 euro, fără T.V.A pentru imobilul teren situat in Eforie Sud, in suprafata de 6231 mp (6204 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105909 (5614 mp) si I.E. 108240 (590 mp).

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat în Orasul Eforie, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, în suprafata de 6231 mp (6204 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105909 (5614 mp) si I.E. 108240 (590 mp) catre proprietarul/proprietarii activului identificat cu I.E. 104413.

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vânzare să fie de 427.836 euro, fara T.V.A.

Art. 5. Daca imobilul teren si constructie identificat cu I.E. 108496 este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre proprietarul/proprietarii activului identificat cu I.E. 104413. In caz contrar , prezenta hotărâre isi înceteaza 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 dusă la îndeplinire de către Primarul Orașului Eforie prin grija aparatului de specialitate.

Art. 8. 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 ...15.... voturi "pentru", ..–.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 21541 din 16.10.2026

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

In conformitate cu prevederile contractului nr. 85026/18.05.2026 va solicitam sa ne comunicati confirmarea menținerii valorii de 427.836 euro,printr-un document de actualizare corespunzător standardelor de evaluare și cerințelor regulamentului local pentru HCL nr. 29/27.02.2026 prin care au fost aprobate vânzarea directă a terenului în suprafață de 6.231 mp(6.204 mp din măsurători).

PRIMAR,
Serban Bodai Nicolae

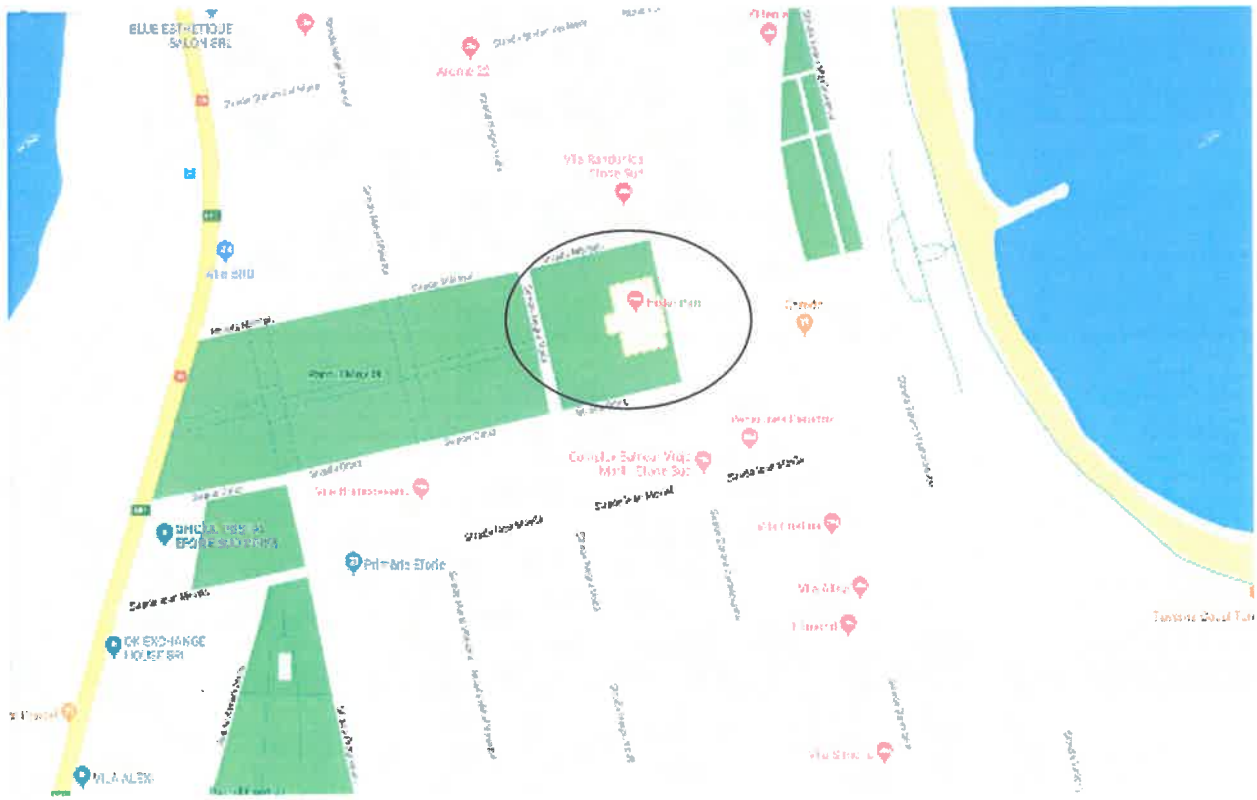
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR
NEGREA Claudiu 2 ex

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

7.5. ZONA DE AMPLASARE A IMOBILULUI ANALIZAT





7.6. FOTO VECINĂTĂȚI ȘI IMOBIL ANALIZAT

FOTO
Foto imobil și vecinătăți
Vedere din str. Dr. Cantacuzino




































Vedere din str. Oituz



























Vedere din str. Negru Vodă













Vedere din str. Mărăști







