

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 9368 din 07.04.2022 (poziția 2) ce stabilește valoarea echitabilă și a vânzării directe a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada George Cosbuc nr. 12, lotul 5 careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992 în suprafața de 300 mp (302 mp din măsurători) identificat cu I.E. 105863

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

U.A.T. EFORIE	
REGISTRUL	94
NR. 85165	DATA 23/06/2022

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.354, art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019
 - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 și art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
 - HCL 129/10.06.2021 de aprobare a oportunității vânzării directe a acestui teren
 - cererea de cumpărare nr. 26743/10.12.2020 depusă de către Pinteș Adrian prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 301 mp
 - contract de folosință nr. 20/2010 pentru teren în suprafața de 300 mp
 - numărul de inventar 1117 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 300 mp
 - extras de carte funciara de informare emisă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 147970/09.11.2020 pentru imobilul compus din construcții și teren cu numărul cadastral 105863 înscris în cartea funciara 105863, încheierea dispusă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 147970/09.11.2020 pentru imobilul compus din construcții și teren înscris în cartea funciara 11658
 - contract de vânzare cumpărare pentru construcție autentificat cu nr. 714/18.12.2015 la BIN Boicu Claudia
 - autorizația de construire 141/28.11.2016 – titular Pinteș Adrian și Ionela Alexandra
 - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 9368 din 07.04.2022 (poziția 2) ce stabilește valoarea echitabilă de 83 euro/mp fără T.V.A
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 9368 din 07.04.2022 (poziția 2) ce stabilește valoarea echitabilă de 83 euro/mp fără T.V.A. pentru imobilul teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, George Cosbuc nr. 12, lotul 5 careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992 în suprafața de 300 mp (302 mp din măsurători) identificat cu I.E. 105863.

Art. 2 Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 9368 din 07.04.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 83 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului situat in localitatea Eforie Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada George Cosbuc nr. 12, lotul 5 careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp (302 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105863 catre Pintea Adrian (CNP 1850124134126) si Pintea Ionela-Alexandra (CNP 2910526134180).

Art. 4 Se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 83 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Contractul de vanzare cumparare se va incheia daca Pintea Adrian si Pintea Ionela-Alexandra este proprietarul imobilului constructie aflata pe teren si acesta nu este grevat de sarcini. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Pintea Adrian si Pintea Ionela-Alexandra.

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

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

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

Iunie 2022

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului 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. 9368 din 07.04.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada George Cosbuc nr. 12, lotul 5 careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp (302 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105863

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354, art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 129/10.06.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
- cererea de cumparare nr. 26743/10.12.2020 depusa de catre Pintea Adrian prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 301 mp
- contract de folosinta nr. 20/2010 pentru teren in suprafata de 300 mp
- numarul de inventar 1117 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 300 mp
- extras de carte funciara de informare emisa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 147970/09.11.2020 pentru imobilul compus din constructii si teren cu numarul cadastral 105863 inscris in cartea funciara 105863, incheierea dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 147970/09.11.2020 pentru imobilul compus din constructii si teren inscris in cartea funciara 11658
- contract de vanzare cumparare pentru constructie autentificat cu nr. 714/18.12.2015 la BIN Boicu Claudia
- autorizatia de construire 141/28.11.2016 – titular Pintea Adrian si Ionela Alexandra
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 9368 din 07.04.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 83 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 9368 din 07.04.2022 (poziția 2) ce stabilește valoarea echitabilă și a vânzării directe a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada George Cosbuc nr. 12, lotul 5 careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992 în suprafața de 300 mp (302 mp din măsurători) identificat cu I.E. 105863

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind raportului 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. 9368 din 07.04.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada George Cosbuc nr. 12, lotul 5 careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp (302 mp din masuratori) identificat cu I.E. 105863

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354, art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 129/10.06.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
- cererea de cumparare nr. 26743/10.12.2020 depusa de catre Pintea Adrian prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 301 mp
- contract de folosinta nr. 20/2010 pentru teren in suprafata de 300 mp
- numarul de inventar 1117 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 300 mp
- extras de carte funciara de informare emisa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 147970/09.11.2020 pentru imobilul compus din constructii si teren cu numarul cadastral 105863 inscris in cartea funciara 105863, incheierea dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 147970/09.11.2020 pentru imobilul compus din constructii si teren inscris in cartea funciara 11658
- contract de vanzare cumparare pentru constructie autentificat cu nr. 714/18.12.2015 la BIN Boicu Claudia
- autorizatia de construire 141/28.11.2016 – titular Pintea Adrian si Ionela Alexandra
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 9368 din 07.04.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabila de 83 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp

PH nu poate fii analizat fara rapoartele de specialitate prezentate de celelalte directii/ compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atributiilor si datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
06.2022

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ DTAC/DTAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRATĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24, alin. (1), respectiv art. 26, alin. (1) din Legea nr. 50/1981 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată.

Orice alte Lucrări sunt interzise. Modificarea DTAC / DTAD ulterioară emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.

B. **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI** este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. **DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de 12 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil) situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. **TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.14) la Inspectoratul în Construcții al Județului/raun, București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul F.19) la Inspectoratul în Construcții al Județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramin etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la RAMPA DE DEȘURI materiale care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. Să desființeze construcțiile provizorii de pe șantier în termen de 7 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Norme metodologice).
10. La finalizarea execuției lucrărilor să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acestuia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
15. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR
Robert-Nicolae SERBAN

SECRETAR
Viorica GRECEANU

ARHITECT ȘEF*)
Dan Petre LEU

Taxa de autorizare în valoare de 146,000 lei a fost achitată conform chitanței nr. 160004852 din 07.11.2016
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de _____ însoțită de A (UN) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

Primar

Nr. 44004 din 28.11.2016

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

Nr. 141 din 28.11.2016

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ PINTEA ADRIAN

și IONELA + ALEXANDRA

cu domiciliul în județul CONSTANȚA municipiul CONSTANȚA

~~satul~~

~~orașul~~

~~comuna~~

satul _____ sectorul _____ cod poștal _____

strada Bvd. TOMIS nr. 317 bl. 4A sc. A et. 8 ap. 34

telefon/fax _____ e-mail _____

Înregistrată la nr. 44004 din 07.11.2016

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru:

⁽³⁾ EXTINDERE (SUPRAETAJARE)

CU ETAJ TEHNIC ; RECOMPARTIMENTARE

LOCUINȚĂ P+1E+ET

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poștal 905350, strada G. COȘBUC nr. 12 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară ⁽⁴⁾ 105863 JAF EFORIE

Fișa bunului imobil

sau nr. cadastral 105863

- lucrări în valoare de 289800,00 lei

- în baza proiectului pentru amortizarea executării lucrărilor de construire (DATC) / desființare

(DTAD) nr. ⁽⁶⁾ 42/2016 elaborat de sc NOVA Project & Construct Group SA cu sediul în județul

CTA municipiul/orașul/comuna CUMPANA sectorul/satul _____

strada CONSTANTEI nr. 89 bl. _____ se. _____ et. _____ ap. _____

respectiv de Arch. BUNU Mihaela - arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

Ad Negrea Marea
Verificare Raport
Ok

PROCES – VERBAL de predare-primire Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2022

COMANDA
Primăria Orașului EFORIE
Nr. 9368
07 Luna 09 Anul 2022

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și nc aferente, referitor la evaluare bunuri imobile – construcții/terenuri ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Suprafața (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S.02.06.22	teren intravilan	Eforie Nord, Str. Sirenei nr. 5 Lot 347 din Parcelarea "Zona C", Jud. Constanța, CP 905350,	260 m ² cf acte și 261 m ² cf măsurători.	Propunere vânzare	N.C. 6519/10.03.2022 HCL 128/10.06.2022
2	S.02.07.22	teren intravilan	Eforie Nord, Str. George Cosbuc nr. 12, Lot 5, Careu 1 din Parcelarea Proiect 11/1992, CP 905350,	300 mp cf acte și 302 mp cf măsurători	Propunere vânzare	N.C. 6519/10.03.2022 HCL 129/10.06.2022
3	S.02.22.22	Module comerciale și amplasamente	22 module și 2 amplasamente cu suprafața de 5 m fiecare, situate în Orașul Eforie Nord, Str. Panselelor, partea sudică, partea cu Hotel Europa, Jud. Constanța, CP 905350.	22 x 5 m ² și 2x5 mp	Propunere închiriere	N.C. 6519/10.03.2022 HCL 319/17.12.2022
4	S.02.24.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Saturn/Selena, Lot 651 Parcelarea "Tuzla - Techirghiol", CP 905360,	300 m ²	Propunere vânzare	N.C. 6519/10.03.2022 HCL 14/31.01.2022
5	S.02.25.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Independenței nr 4A lot 5180 p din Parcelarea "Movilă - Techirghiol", CP 905360,	53 m ²	Propunere vânzare	N.C. 6519/10.03.2022 HCL 15/31.01.2022

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003 S.R.L



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S02.07.22 / 25.03.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 300 mp cf acte și 302 cf masuratori m²

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. GEORGE COSBUC NR. 12, LOT 5, CAREU 1 DIN PARCELAREA PROIECT 11/1992, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAS EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2022
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. RC 0786.342/2022 - 2023
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0241 / 691.300 mp cf acte și 302 cf masuratori E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII.....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	5
1.8.1. SURSE DE INFORMAȚII GENERALE	5
1.8.2. SURSE DE INFORMAȚII PRIVIND PROPRIETATEA EVALUATĂ.....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	12
PASUL 1 – ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	12
PASUL 2 – DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	12
PASUL 3 – ANALIZA CERERII	13
PASUL 4 – ANALIZA OFERTEI	13
PASUL 5 – ANALIZA INTERACȚIUNII DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	14
PASUL 6 – PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	20
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	23
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT.....	25
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT	28
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE:.....	29



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea directă a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. George Cosbuc nr. 12, Lot 5, Careu 1 din Parcelarea Proiect 11/1992, CP 905350, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 300 mp cf acte și 302 mp cf măsurători**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 300 mp cf acte și 302 cf masuratori m²**, situat în Loc. Eforie Nord, Str. George Cosbuc nr. 12, Lot 5, Careu 1 din Parcelarea Proiect 11/1992, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	83,00 Euro/m²	411 Ron/m²
Valoare totală	25.066 Euro	124.052 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9490 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, Eforie Nord, str. George Cosbuc nr.12, lot 5, careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992, in suprafata de 300 mp

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Prevederile art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.145/31.07.2019, modificata prin HCL nr.189/30.09.2019, art.1 si art.3 alin.3 din anexa nr.1 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile, proprietate privata a Orasului Eforie,
- Cererea de cumparare nr.26743/10.12.2020 depusa de Pintea Adrian, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 301 mp,
- Contract de folosinta nr.20/2010 pentru teren in suprafata de 300 mp,
- Numar de inventar 1117 din anexa 1 la HCL nr.38/2020 privind completare si actualizare inventar bunuri care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, pentru terenul in suprafata de 300 mp,
- Extras de Carte funciara de informare emisa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr.147970/09.11.2020 pentru imobilul compus din constructii si teren cu numar cadastral 105863 inscris in Cartea funciara 105863, incheierea dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr.147970/09.11.2020 pentru imobilul compus din constructii si teren inscris in Cartea funciara 11658,
- Contract de vanzare cumparare pentru constructie autentificat cu nr.714/18.12.2015 la BIN Boicu Claudia.

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,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 – Se aproba oportunitatea vanzarii directe a terenului situat in localitatea Eforie Nord, str. George Cosbuc nr.12, lot 5, careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992, in suprafata de 300 mp, proprietate privata a Orasului Eforie. Imobilul compus din constructii si teren este identificat cu numar cadastral 105863 si este inscris in Cartea funciara 105863.

Art.2 – Terenul are destinatia conform zonei II D din PUG.

Art.3 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul Orasului Eforie.

Art.4 - Prezenta hotarare va fi comunicata institutiilor, autoritatilor si persoanelor interesate prin grija secretarului general al orasului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de 17 voturi “pentru”, – voturi “impotriva”, din totalul de 17 consilieri în functie.

Eforie, 10/06/2021

Nr. 129

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
IZET HASAN LEVENT

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105863 Eforie

Nr. cerere	147970
Ziua	09
Luna	11
Anul	2020

Cod verificare
100089803088



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str George Cosbuc, Nr. 12, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105863	Din acte: 300 Masurata: 302	Constructia C1 inregistrata in CF 105863-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
110286 / 07/10/2015 Act Administrativ nr. 28107, din 02/10/2015 emis de PRIMARIA EFORIE (act administrativ nr. 28016/02-10-2015 emis de PRIMARIA EFORIE; act normativ nr. 35/15-02-2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act administrativ nr. 60/10-05-2011 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. 23718/17-08-2015 emis de PRIMARIA EFORIE);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1 1) ORASUL EFORIE	

C. Partea III. SARCINI .

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



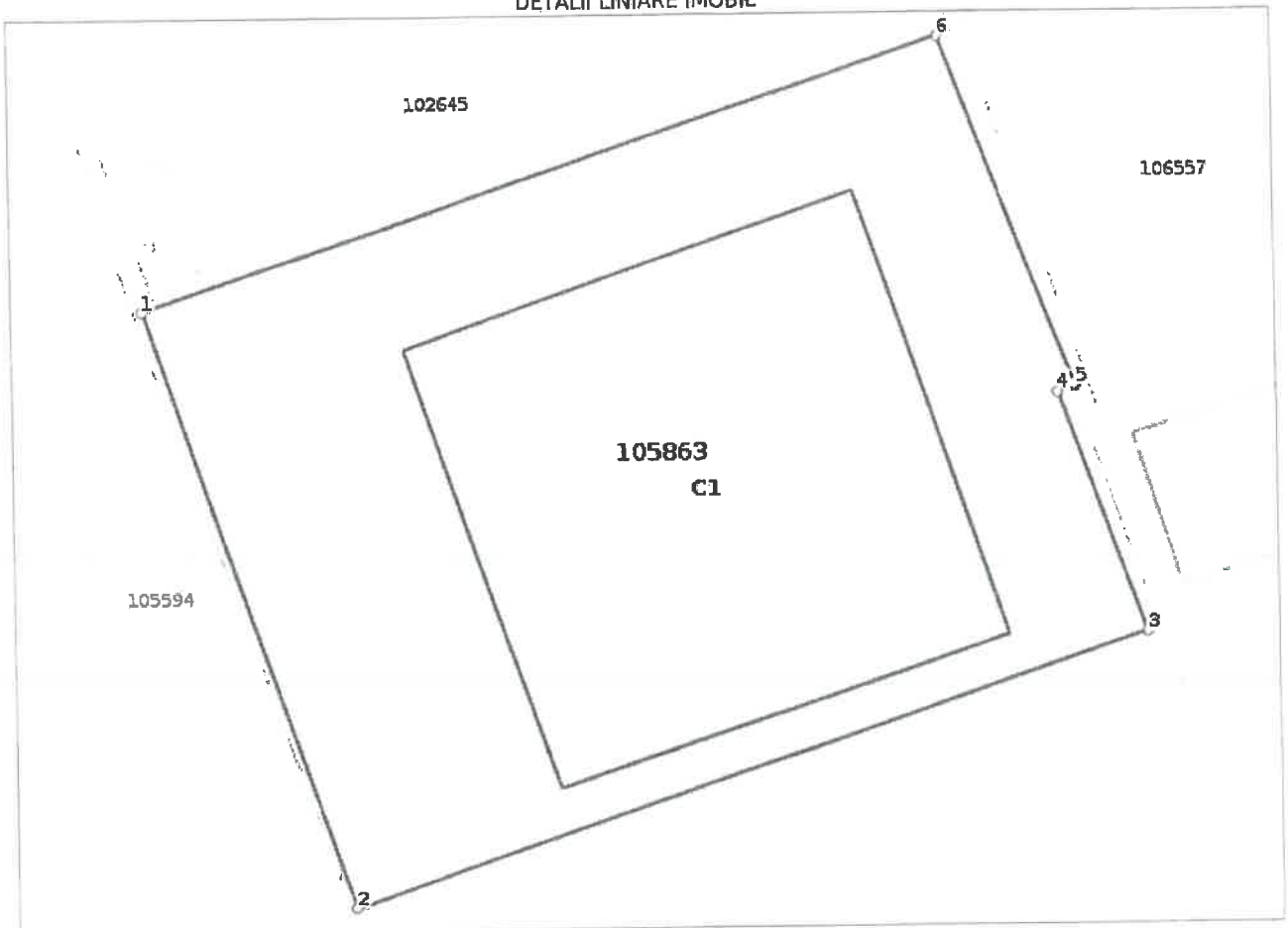
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105863	Din acte: 300 Masurata: 302	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	302	-	-	-	imobil împrejmuit cu gard de prefabricate.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.075
2	3	19.99
3	4	6.09
4	5	0.45
5	6	8.876
6	1	20.001



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

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

Formular versiunea 1.1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105863-C1 Eforie

Nr. cerere	147970
Ziua	09
Luna	11
Anul	2020

Cod verificare
100089803088



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	105863-C1	Loc. Eforie Nord, Str George Cosbuc, Nr. 12, Jud. Constanta	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:378 mp; C1-Locuinta P+1E+ Etaj tehnic cu 11 camere + dependinte; Suprafata construita desfasurata= 378 mp.; anul construirii 2017; detine Certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
140061 / 21/12/2015 Act Notarial nr. 714, din 18/12/2015 emis de Boicu Claudia;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PINTEA ADRIAN 2) PINTEA IONELA-ALEXANDRA	A1
147970 / 09/11/2020 Act Administrativ nr. 2509, din 04/03/2020 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 141, din 28/11/2016 emis de Primaria Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 489, din 27/04/2017 emis de Auditor energetic Perva - Molceanu I. Ovidiu; Act Administrativ nr. 13757, din 16/05/2017 emis de Primaria Eforie;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, asupra extinderii constructiei C1, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PINTEA IONELA-ALEXANDRA 2) PINTEA ADRIAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	105863-C1	construcții de locuințe	126	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:378 mp; C1-Locuinta P+1E+ Etaj tehnic cu 11 camere + dependinte; Suprafata construita desfasurata= 378 mp.; anul construirii 2017; detine Certificat de performanta energetica.

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 931 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.62/09-11-2020 în suma de 931, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
18-11-2020

Data eliberării,
//___

18. NOV. 2020

Asistent Registrator,
IULIANA PUSCASU

(parafa și semnătura)

Referent,

CALINESCU DIANA
REFERENT





100089803088

Inchelere Nr. 147970 / 09-11-2020

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

Dosarul nr. 147970 / 09-11-2020

INCHEIERE Nr. 147970**Registrator:** MADALINA IONESCU**Asistent:** IULIANA PUSCASU

Asupra cererii introduse de PINTEA ADRIAN domiciliat in Loc. Constanta, Str Dezrobirii, Nr. 108, Bl. IS9, Sc. B, Et. 2, Ap. 25, Jud. Constanta privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.489/27-04-2017 emis de Auditor energetic Perva - Molceanu I. Ovidiu;

-Act Administrativ nr.141/28-11-2016 emis de Primaria Eforie;

-Act Administrativ nr.2509/04-03-2020 emis de Primaria Eforie;

-Act Administrativ nr.13757/16-05-2017 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 931 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.62/09-11-2020 in suma de 931

pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 105863-C1, inscris in cartea funciara 105863-C1 UAT Eforie avand proprietarii: PINTEA ADRIAN, PINTEA IONELA-ALEXANDRA in cota de 1/1 de sub B.2;

- imobilul cu nr. cadastral 105863, inscris in cartea funciara 105863 UAT Eforie avand proprietarii: ORASUL EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1, PINTEA ADRIAN, PINTEA IONELA-ALEXANDRA in cota de 1/1 de sub B.2;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , asupra extinderii constructiei C1 mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea PINTEA IONELA-ALEXANDRA, PINTEA ADRIAN, sub B.4 din cartea funciara 105863-C1 UAT Eforie;

- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale. asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 105863 UAT Eforie;

- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale privind extinderea constructiei C1 din " Locuinta P+1E realizata in proportie de 70% " in " Locuinta P+1E+ Etaj tehnic in suprafata construita desfasurata de 378 mp si intabularea sub B.4 a dreptului de proprietate asupra extinderii constructiei in favoarea PINTEA IONELA-ALEXANDRA SI PINTEA ADRIAN. asupra A1.1 sub B.3 din cartea funciara 105863-C1 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

PINTEA IONELA-ALEXANDRA

PINTEA ADRIAN

MACOVEI OFELIA



*) 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 soluționării,

18-11-2020

18. NOV. 2020

Registrator,

MADALINA DUMESCU

Asistent Registrator,

IULIANA PUSCASU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Al Negren
Vnuu

JUDETUL CONSTANTA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 26743
IEȘIRE
Ziua 10 Luna 12 Anul 2020

DOMNUL PRIMAR

Subsemnat PINTEA ADRIAN, domiciliat
in: judetul CONSTANTA, orasul CONSTANTA, str. D-DUL TOMIS
nr. 317, bl. 4A, sc. A, et. 8, ap. 33, telefon 0734 523672
reprezentant al _____, cu sediul in _____

solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 301 mp
situat in EE. NORD, str. GEORGE COSBU nr. 12, lot nr. _____
plan parcelar _____, pentru _____

Acte anexate:

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

Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;

Act de identitate solicitant - obligatoriu.

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

Data 10.12.2020

Semnatura _____

Domnului Primar al Orasului Eforie



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
105863	302 mp	Loc. Eforie Nord, str. George Cosbuc nr. 12
Cartea Funciara nr. 105863		UAT: EFORIE

INVENTAR DE COORDONATE-teren
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

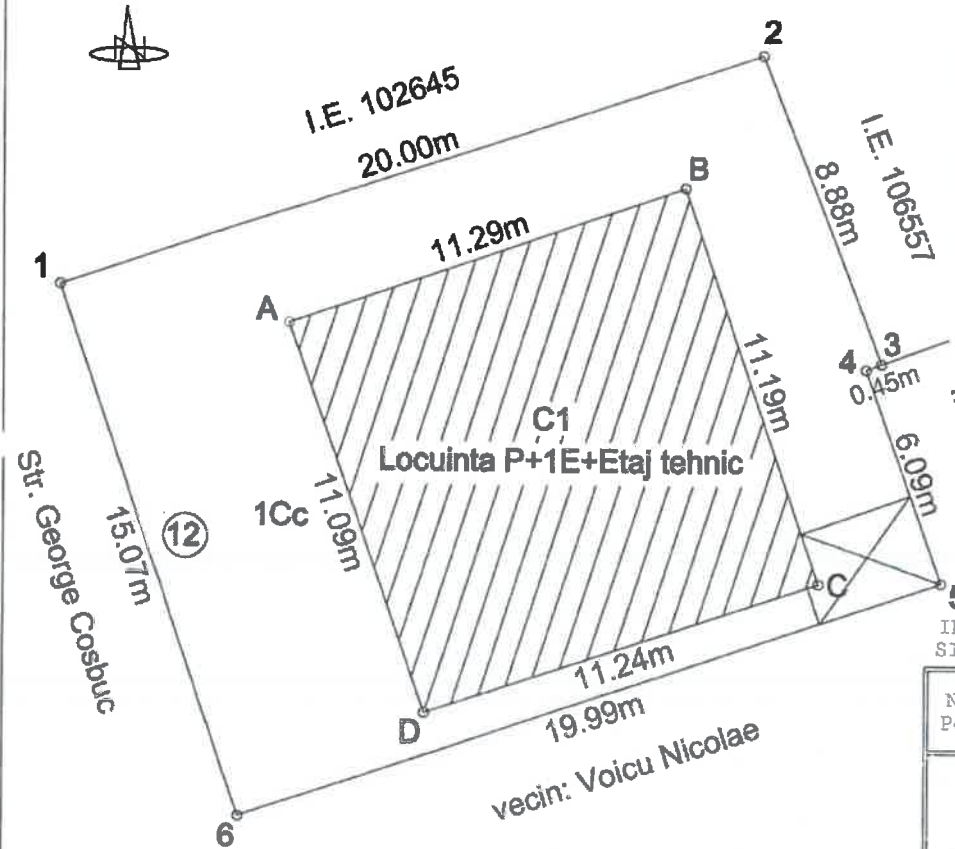
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	291767.171	790406.486	20.001
2	291773.501	790425.459	8.876
3	291765.220	790428.655	0.450
4	291765.062	790428.234	6.090
5	291759.332	790430.296	19.990
6	291752.908	790411.366	15.075

S = 301.64mp

INVENTAR DE COORDONATE-constructie C1
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
A	291766.206	790412.673	11.295
B	291769.876	790423.355	11.195
C	291759.289	790426.994	11.242
D	291755.733	790416.329	11.093

S = 125.78 mp



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	302	- Imobilul este imprejmuit cu gard de BCA intre punctele 1-2-3-4-5-6; - Intre punctele 6-1 gard de fier.
Total		302	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	126	Locuinta P+1E+Etaj tehnic cu 11 camere+dependinte ; Suprafata construita desfasurata = 378 mp; Anul construirii 2017; Detine certificat de performanta energetica.
Total		126	

Suprafata totala masurata a imobilului = 302 mp
Suprafata din acte = 300 mp

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Intocmit,
MACOVEI OFELIA



Data: 02.12.2020



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului 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. 9368 / 07.04.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea echitabilă și a vânzării directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. George Coşbuc nr. 12, lotul 5 careu 1 din parcelarea Proiect 11/1992, în suprafata de 300 mp (302 mp din măsurători) identificat cu I.E. 105863

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local "are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului...", apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuși Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: "Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive..."

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru