

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. 19295 din 21.07.2022 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str Republicii nr. 32, parcelarea Movila Techirghiol în suprafață de 221 mp,

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

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 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- HCL 82/14.04.2022 de aprobare a oportunității vânzării a imobilului format din teren
- numărul de inventar 977 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completată prin HCL 164/22.07.2021 anexa 3, privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orasului Eforie;
- cererea 11614/06.05.2022 depusă de RETAIL DEVELOPMENT SOLUTION S.R.L. depusă urmărirea a adresei 10766/28.04.2022 prin care s-a înaintat HCL 82/14.04.2022
- adresa 7121/21.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- cererea de cumpărare nr. 6557/10.03.2022 depusă de către Retail Development Solutions SRL prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 221 mp
- plan de amplasament și delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 102792
- contract de concesiune nr. 241/07.12.1999;
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1091/21.05.2004 la BNPA Serban Florin Visan și Cristina Baturi cu încheierea de rectificare 6664/15.12.2004
- extras de carte funciara de informare emis în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 56354/13.04.2021 pentru imobilul cu nr. cadastral 1342 înscris în cartea funciara 102792 (nr. cf vechi 410 speciala
- extras de carte funciara de informare emis în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 44256/22.03.2022 pentru imobilul cu cadastru 102792 (nr. vechi 1342) înscris în cartea funciara 102792 (nr. cf vechi 410 speciala) din care reiese că pentru terenul în suprafață de 221 mp este înscris un drept de folosință

- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295/21.07.2022 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 99 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 B din Eforie Sud de 50 de euro/mp

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

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str Republicii nr. 32, parcelarea Movila Techirghiol in suprafata de 221 mp identificat cu I.E. 102792.

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 vanzarea terenului situat in localitatea Eforie Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud str Republicii nr. 32, parcelarea Movila Techirghiol in suprafata de 221 mp identificat cu nr. cadastral 102792 inscris in cartea funciara 102792 catre RETAIL DEVELOPMENT SOLUTION S.R.L..

Art. 4 Se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 99 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Contractul de vanzare cumparare se va incheia daca RETAIL DEVELOPMENT SOLUTION S.R.L.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 RETAIL DEVELOPMENT SOLUTION S.R.L..

In caz contrar , prezenta hotarare 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

Iulie 2022

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat

Manea Daniel

Negrea Claudiu





**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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str Republicii nr. 32, parcelarea Movila Techirghiol in suprafata de 221 mp

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 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 82/14.04.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii a imobilului format din teren
- numarul de inventar 977 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 164/22.07.2021 anexa 3, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- cererea 11614/06.05.2022 depusa de RETAIL DEVELOPMENT SOLUTION S.R.L. depusa urmare a adresei 10766/28.04.2022 prin care I s-a inaintat HCL 82/14.04.2022
- adresa 7121/21.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- cererea de cumparare nr. 6557/10.03.2022 depusa de catre Retail Development Solutions SRL prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 221 mp
- plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 102792
- contract de concesiune nr. 241/07.12.1999;
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 1091/21.05.2004 la BNPA Serban Florin Visan si Cristina Baturi cu incheierea de rectificare 6664/15.12.2004
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 56354/13.04.2021 pentru imobilul cu nr. cadastral 1342 inscris in cartea funciara 102792 (nr. cf vechi 410 speciala
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 44256/22.03.2022 pentru imobilul cu cadastru 102792 (nr. vechi 1342) inscris in cartea funciara 102792 (nr. cf vechi 410 speciala) din care reiese ca pentru terenul in suprafata de 221 mp este inscris un drept de folosinta



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

---

- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295/21.07.2022 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 99 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 B din Eforie Sud de 50 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre 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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str Republicii nr. 32, parcelarea Movila Techirghiol in suprafata de 221 mp*

*PRIMAR,*  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

Raport

Referitor :PROIECT 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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str Republicii nr. 32, parcelarea Movila Techirghiol in suprafata de 221 mp

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 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 82/14.04.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii a imobilului format din teren
- numarul de inventar 977 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 164/22.07.2021 anexa 3, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- cererea 11614/06.05.2022 depusa de RETAIL DEVELOPMENT SOLUTION S.R.L. depusa urmare a adresei 10766/28.04.2022 prin care I s-a inaintat HCL 82/14.04.2022
- adresa 7121/21.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- cererea de cumparare nr. 6557/10.03.2022 depusa de catre Retail Development Solutions SRL prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 221 mp
- plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 102792
- contract de concesiune nr. 241/07.12.1999;
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 1091/21.05.2004 la BNPA Serban Florin Visan si Cristina Baturi cu incheierea de rectificare 6664/15.12.2004
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 56354/13.04.2021 pentru imobilul cu nr. cadastral 1342 inscris in cartea funciara 102792 (nr. cf vechi 410 speciala
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 44256/22.03.2022 pentru imobilul cu cadastru 102792 (nr. vechi 1342) inscris in cartea funciara 102792 (nr. cf vechi 410 speciala) din care reiese ca pentru terenul in suprafata de 221 mp este inscris un drept de folosinta
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295/21.07.2022 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 99 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 B din Eforie Sud de 50 de euro/mp



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

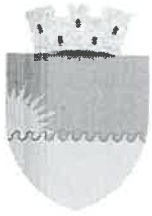
**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

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 .

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

Director Executiv  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
07.2022



**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 N 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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia \_\_) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str Republicii nr. 32, parcelarea Movila Techirghiol in suprafata de 221 mp*

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 totuşi 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

BUCUREȘTEANU Alexandru



JUDEȚUL CONSTANȚA  
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 19295  
IEȘIRE  
Ziua 4 Luna 07 Anul 2022

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

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobiliare – 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.03.10.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Republicii nr. 32, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, Jud. Constanța, CP 905360	221 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 82/14.04.2022
2	S.06.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Republicii, nr. 64B, loturile 5045, 5046, 5047, 5048, Jud. Constanța, CP 905360	1.610 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 16261/21.06.2022 HCL 114/31.05.2022
3	S.06.02.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE 107582, CP 905360	300 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 149/30.06.2022
4	S.06.03.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4A, Jud. Constanța, CP 905360	425 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 150/30.06.2022
5	S.06.04.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, Jud. Constanța, CP 905360	1.585 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 151/30.06.2022
6	S.06.05.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4, Jud. Constanța, CP 905360	283 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 152/30.06.2022
7	S.06.06.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Republicii 32A, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	2.818 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 153/30.06.2022
8	S.02.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, CP 905360	309 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 6519/10.03.2022 HCL 264/19.12.2019
9	S.03.04.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Saturn/Sirus, Lot 642 Parcelarea "Tuzla - Techirghiol", CP 905360	300 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 65/22.03.2022
10	S.03.05.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Argeș, Lot 5280, CP 905360	531 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 66/22.03.2022

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

Primăria Orașului EFORIE



GECO MEC 2003 S.R.L.





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S03.10.22/15.07.2022

### - PROPUNERE VÂNZARE -


**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 221 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. REPUBLICII NR. 32, LOT DIN PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, JUD. CONSTANȚA, CP 905360

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	Nr. 12167 – valabilă 2022
<b>Asigurare profesională</b>	1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanța, Jud. Constanța Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a> <a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a>

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

<b>CUPRINS</b>	
<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII.....</b>	<b>4</b>
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 EXPRIMARE 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 evaluate: .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	6
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	7
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>9</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD .....	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	11
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
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>12</b>
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
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>16</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ .....	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI .....	21
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>22</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT: .....	41
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT: .....	43
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	44

## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Republicii nr. 32, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 221 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cc cu suprafața de 221 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Republicii nr. 32, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, Jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	99,00 Euro/m <sup>2</sup>	489 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	21.879 Euro	108.122 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9418 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

**Obs:**

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



*Marela*

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE  
Nr. 11614  
Ziua 06 Luna 05 Anul 2022

**Data:** 03.05.2022  
**CĂTRE:** CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE  
Eforie Sud, Str. Progresului nr.1, jud. Constanta

**REF:** Adresa Nr. 10766/28.04.2022

**DE LA:** RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.  
Bulevardul Unirii, nr. 63, bloc F4, etaj parter, nr. ap. Parter,  
sector 3, Mun. Bucuresti  
J40/6260/2021, C.U.I. 44061387

*Al Negrea*  
*Al Negrea*

Subscrisa, **RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.**, prin reprezentant legal, administrator cu puteri depline,

avand in vedere Adresa nr.10766/28.04.2022 prin care ni s-a adus la cunostinta H.C.L. nr. 82 adoptata de Consiliul Local al orasului Eforie in sedinta ordinara din data de 14.04.2022 si ni s-a pus in vedere ca in termen de 15 zile de la comunicarea respectivei adrese, ne putem exprima optiunea de cumparare a terenului situat in localitatea Eforie, Str. Republicii, din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata de 221 mp, cu numarul cadastral 1342 inscris in cartea funciara 102792 (nr. CF vechi 410 speciala), proprietatea privata a Orasului Eforie (denumit in continuare „Terenul”),

in calitate de detinatoare a dreptului de proprietate asupra constructiilor situate pe Teren, prin prezenta, ne exprimam acordul de a cumpara Terenul, in conformitate cu prevederile art. 364 alin. (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Cu considerație,

**RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.**

prin administrator cu puteri depline, doamna PĂTRU CRISTINA - VERONA

*Al Negrea*





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

---

Nr. 10766 / 28.04.2022

CĂTRE

**RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS SRL**

*B-DUL UNIRII NR. 63, SECTOR 3, BUCUREŞTI*

Alăturat prezentei, în temeiul prevederilor art. 199 alin. (1) și alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vă comunicăm, în copie certificată, H.C.L. nr. 82 adoptată de către Consiliul Local al oraşului Eforie în şedinţa ordinară din data de 14.04.2022.

În conformitate cu prevederile art. 364 alin. (2) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, în termen de 15 zile de la comunicarea prezentei, vă puteţi exprima opţiunea de cumpărare a terenului, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 363 din acelaşi act normativ.

SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE

Gabriel PREGOTEASA



### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, din parcelarea Movila Techirghiol, în suprafata de 221 mp

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ si Asistenta Sociala,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354, art.355, art. 363 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 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 977 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 164/22.07.2021 anexa 3, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- adresa 7121/21.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- cererea de cumparare nr. 6557/10.03.2022 depusa de catre Retail Development Solutions SRL prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 221 mp
- plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 102792
- contract de concesiune nr. 241/07.12.1999;
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 1091/21.05.2004 la BNPA Serban Florin Visan si Cristina Baturi cu incheierea de rectificare 6664/15.12.2004
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 56354/13.04.2021 pentru imobilul cu nr. cadastral 1342 in scris in cartea funciara 102792 (nr. cf vechi 410 speciala
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 44256/22.03.2022 pentru imobilul cu cadastru 102792 (nr. vechi 1342) in scris in cartea funciara 102792 (nr. cf vechi 410 speciala) din care reiese ca pentru terenul in suprafata de 221 mp este in scris un drept de folosinta
- terenul se afla in zona de impozitare B - Eforie Sud
- Adresa nr. 31206/MDLPA/25.03.2022 emisă de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;

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 terenului situat in localitatea Eforie str. Republicii, din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata de 221 mp, cu numarul cadastral 1342 in scris in cartea funciara 102792 (nr. CF vechi 410 speciala), proprietate privata a Orasului Eforie.

Terenul face obiectul contractului de concesiune nr. 241/07.12.1999.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL

Pe teren se afla 2 construcții identificate cu nr. cadastral 102792-C1 ( nr. cad vechi 1342-C1) și 102792-C2 ( nr. cad vechi 1342-C2)..

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

Art. 3. Prezența hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .

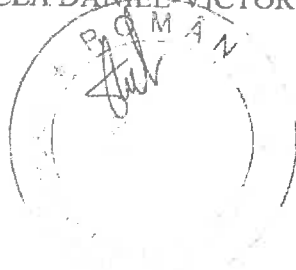
Art. 4. Prezența hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ....15.... voturi "pentru", ...1.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 14.04.2022

Nr. 82

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL