

PROIECT 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. 27551/18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Aleea Belona Vraja Marii, in suprafata de 26 mp, identificat cu I.E. 106699 precum și a documentației de licitație

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 198/31.10.2019 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
 - numarul de inventar 4334 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
 - documentatia cu IE 106745
 - incheierea dispusa de OCPI in dosarul 169442/10.11.2022 pentru imobilul cu I.E. 106745
 - 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. 27551/18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piata de 305 euro/mp 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 Nord de 130 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. 27551/18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Aleea Belona Vraja Marii, in suprafata de 26 mp, identificat cu I.E. 106699 precum și a documentației de licitație.

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 minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 305 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Aleea Belona Vraja Marii, in suprafata de 26 mp, identificat cu I.E. 106699 precum și a documentației de licitație.

Terenul nu are iesire la un drum public.

Pe acest teren se va asigura servitute de trecere pentru imobilul cu I.E. 102486

Art. 5. Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. 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. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Decembrie 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. 27551/18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Aleea Belona Vraja Marii, in suprafata de 26 mp, identificat cu I.E. 106699 precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 198/31.10.2019 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4334 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 106745
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 169442/10.11.2022 pentru imobilul cu I.E. 106745
- 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. 27551/18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piata de 305 euro/mp 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 Nord de 130 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. 27551/18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Aleea Belona Vraja Marii, in suprafata de 26 mp, identificat cu I.E. 106699 precum și a documentației de licitație

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. 27551/18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Aleea Belona Vraja Marii, in suprafata de 26 mp, identificat cu I.E. 106699 precum și a documentației de licitație

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 198/31.10.2019 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
 - numarul de inventar 4334 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
 - documentatia cu IE 106745
 - incheierea dispusa de OCPI in dosarul 169442/10.11.2022 pentru imobilul cu I.E. 106745
 - 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. 27551/18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piata de 305 euro/mp 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 Nord de 130 de euro/mp
- Propunem ca HCL adoptat sa fie transmis si catre ABADL inainte de organizarea licitatiei conform art. 9 din P.H.
- 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
12.2022



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

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E A L
S E R V I C I U L U I J U R I D I C

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. 27551 / 18.10.2022 (pozitia 14) ce stabileste valoarea de piață si a vanzarii prin licitație publică a terenului situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Aleea Belona Vraja Mării, în suprafață de 26 mp, identificat cu I.E 106699, precum și a documentației de licitație*

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-1 supune dezbaterii Consiliului Local al Orașului 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..."*

Ş E F S E R V I C I U 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

BUCUREȘTEANU Alexandru



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
D I R E C Ţ I A E C O N O M I C Ă

DECEMBRIE 2022

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
ce stabileşte valoarea de piaţă şi a vânzării prin licitaţie publică
a terenului situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Nord,
al. Belona-Vraja Mării, în suprafaţă de 26 mp, precum şi a documentaţiei de licitaţie

REGIM FISCAL

Din evidenţele fiscale pe care le deţinem rezultă că terenul în suprafaţă de 26 mp,
situat în Eforie Nord, al. Belona-Vraja Mării, nu figurează înregistrat la matricola curentă.

Precizăm că nu în toate matricolele fiscale se menţionează numărul de lot şi planul parcelar.

În actele de proprietate existente în dosarele fiscale nu se menţionează întotdeauna numărul
de lot şi parcelarea sau nomenclatura stradală.

DIRECŢIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
OPREA Alina-Elena

ELABORAT,
INSPECTOR
ROŞU Florentina




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

ANCP
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106699 Eforie

Nr. cerere	169446
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022
Cod verificare 100120883228	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Al Belona- Vraja Marii, Nr. FN, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106699		26	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169446 / 10/11/2022		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CL EFORIE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE, CIF:46177940	A1

C. Partea III. SARCINI .

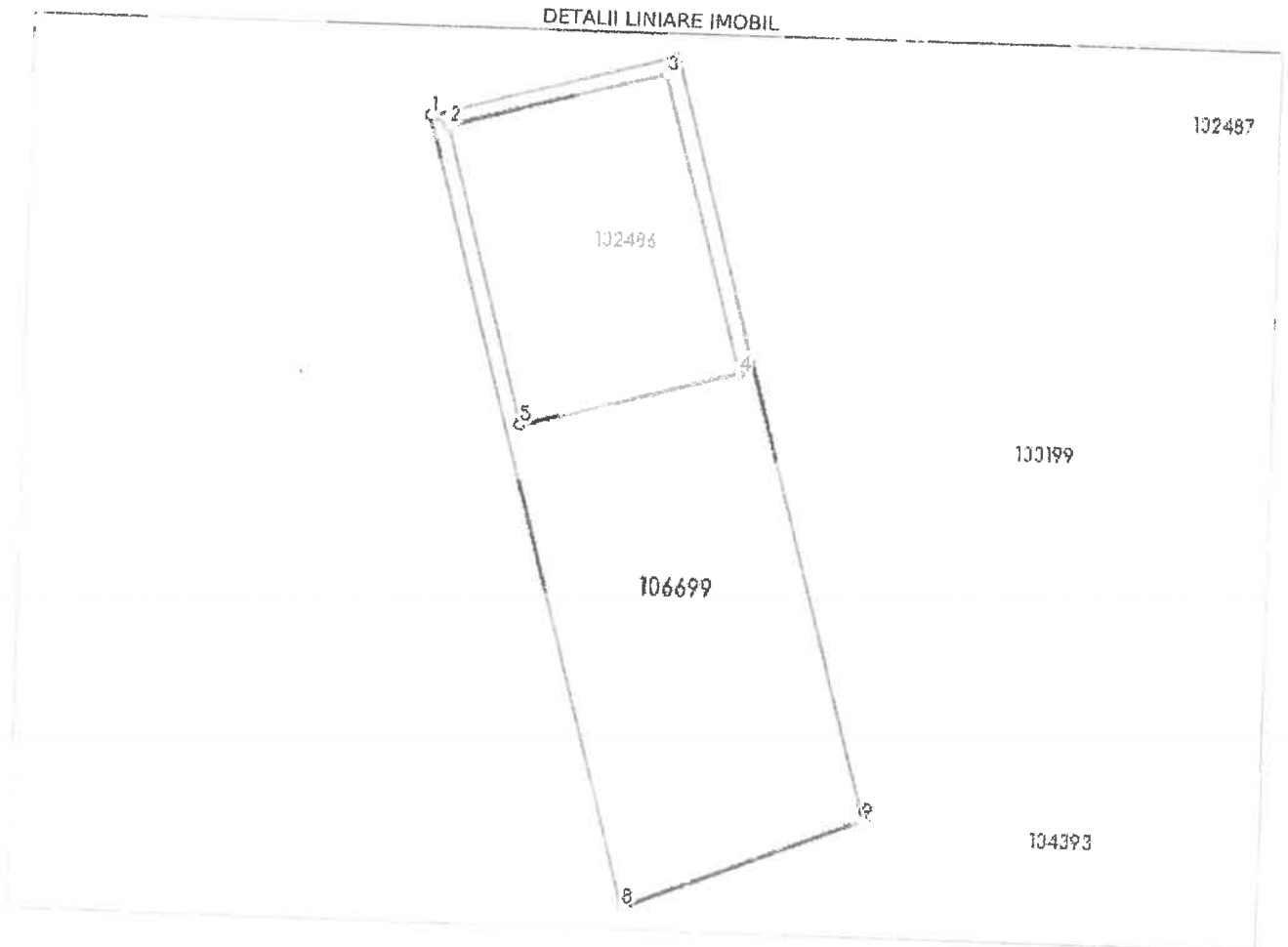
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106699	26	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	26	-		-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.282
2	3	3.129
3	4	4.275
4	5	3.139
5	6	4.275
6	7	0.282

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.35
8	9	3.56
9	10	10.963
10	1	3.528

** 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 dezbateră 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. 231.

Data soluționării,

16-11-2022

Data eliberării,

11/11

Asistent Registrator,

LUCIANIA-IRINA RUS

(părafa și semnătura)

Referent,

STERCU CHIRANA
 (părafa și semnătura)
REFERENT

17. NOV 2022



100120883228

Incheiere Nr. 169446 / 10-11-2022



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

Dosaful nr. 169446 / 10-11-2022

INCHEIERE Nr. 169446

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent: LAVINIA-IRINA RUSU

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in - privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CL 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 231

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106699, inscris in cartea funciara 106699 UAT Eforie avand proprietarii: ORASUL EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.2 din cartea funciara 106699 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS EFORIE

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

Data soluționării,

17-11-2022

Registrator,

VIOREL OLTEANU

Asistent Registrator,

LAVINIA-IRINA RUSU

17. NOV. 2022

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 11, lit. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

PROCES – VERBAL de predare-primire

Județul CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 27551
IEȘIRE

Ziua 12 Luna 10 Anul 2022

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2022

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile – 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	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S11.02.22	teren intravilan	Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nc 106745, Jud. Constanța, CP 905350	127 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 157/30.07.2020
2	S11.03.22	teren intravilan	Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nc 106721, Lot 28, Jud. Constanța, CP 905350	50 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 159/30.07.2020
3	S11.04.22	teren intravilan	Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, FN, Jud. Constanța, CP 905350	13 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 165/29.08.2019
4	S11.05.22	teren intravilan	Eforie Nord, Str. 23 August colț cu str. Mihail Kogălniceanu, lotul 90 parțial din parcelarea Eforia Spitalelor Civile, Jud. Constanța, CP 905350	226 m ²	Propunere concesionare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 167/29.07.2022
5	S11.06.22	teren intravilan	Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, CP 905350	300 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 168/29.07.2022
6	S11.09.22	teren intravilan	Eforie Sud, str. Vlad Tepeș, nr. 3B, IE 107645, Jud. C-ța, CP 905360	38 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 183/31.08.2022
7	S11.10.22	teren intravilan	Eforie Nord, str 23 August, nr. 12B, IE 107637, Jud. C-ța, CP 905350	16 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 184/31.08.2022
8	S11.11.22	teren intravilan	Eforie Nord, Str. Matei Basarab, FN, Jud. Constanța, CP 905350	56 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 185/31.08.2022
9	S05.04.22	teren intravilan	Eforie Sud, loturile 30 și 38 parțiale din parcelarea Tuzla-Techirghiol, Jud. Constanța, CP 905360	33 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 186/31.08.2022
10	S11.14.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15 (lot 2), lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, Jud. Constanța, CP 905360	589 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 188/31.08.2022

GECO MEC 2003 S.R.L

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
11	S11.15.22	teren intravilan	Eforie Nord, str 23 August, nr. 20N (prin alee de acces, loturile 709, 690 parțiale, Parcelare Eforia Spitalelor Civile), Jud. Constanța, CP 905350,	55 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 187/19.08.2021
12	S11.16.22	teren intravilan	Eforie Nord, str 23 August, nr. 20M (prin alee de acces, lot 709 parțial, Parcelare Eforia Spitalelor Civile), Jud. Constanța, CP 905350	22 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 263/19.12.2019
13	S11.17.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15 (lot 1), lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, Jud. Constanța	519 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 189/31.08.2022
14	S11.18.22	teren intravilan	Eforie Nord, Aleea Belona, NC 106699, Jud. Constanța, CP 905350	26 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 198/31.10.2019
15	S11.19.22	teren intravilan	Eforie Nord, Aleea Belona, NC 106691, Jud. Constanța, CP 905350	81 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 199/31.10.2019
16	S11.20.22	teren intravilan	Eforie Nord, Aleea Belona, nc 106694, Jud. Constanța, CP 905350	238 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 200/31.10.2019
17	S11.21.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Progresului, nr. 83, Jud. Constanța, CP 905360	326 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 202/31.10.2019
18	S11.22.22	teren intravilan	Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nc 107076, Jud. Constanța, CP 905350	62 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 211/26.11.2020
19	S11.23.22	teren intravilan	Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nc 107086, Jud. Constanța, CP 905350	172 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 241/22.12.2020
20	S11.24.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Faleză, nr. 10A, Jud. Constanța, CP 905360	676 m ²	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 169/29.07.2022

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

PRU

SECRETAR GENERAL

PRODIGA GABRIEL

GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S11.18.22/17.10.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 26 m²

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, ALEEA BELONA, NC 106699, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE –

HCL 198/31.10.2019

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
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. 0786.342/2022-2023
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET	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
1.9. 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	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ	20
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	22
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI	22
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	23
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	35
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	37
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	39



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona, NC 106699, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 26 m²**.

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 capitalizării 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 capitalizării 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 capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 26 m²**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona, NC 106699, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	305 Euro/m ²	1.505 Ron/m ²
Valoare totală	7.931 Euro	39.139 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9350 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

