

## 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 2) 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 50 mp, identificat cu I.E. 106721 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 159/30.07.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
  - numarul de inventar 4270 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
  - documentatia cu IE 106721
  - incheierea dispusa de OCPI in dosarul 169421/10.11.2022 pentru imobilul cu I.E. 106721
  - 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 2) ce stabileste valoarea de piata de 340 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 2) 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 50 mp, identificat cu I.E. 106721 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 340 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 50 mp, identificat cu I.E. 106721 precum și a documentației de licitație.

Pe acest teren se va asigura servitute de trecere pentru imobilul cu I.E. 102091

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 2) 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 50 mp, identificat cu I.E. 106721 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 159/30.07.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4274 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 106721
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 169421/10.11.2022 pentru imobilul cu I.E. 106721
- 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 2) ce stabileste valoarea de piata de 340 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 2022 (pozitia 2) 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 50 mp, identificat cu I.E. 106721 precum și a documentației de licitație

PRIMAR,  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE  
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIEI DOMENIULUI 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 2) 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 50 mp, identificat cu I.E. 106721 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 159/30.07.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
  - numarul de inventar 4274 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
  - documentatia cu IE 106721
  - incheierea dispusa de OCPI in dosarul 169421/10.11.2022 pentru imobilul cu I.E. 106721
  - 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 2) ce stabileste valoarea de piata de 340 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 2) 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 50 mp, identificat cu I.E 106721, 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-l 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 50 mp, precum şi a documentaţiei de licitaţie

**REGIM FISCAL**

Din evidenţele fiscale pe care le deţinem rezultă că terenul în suprafaţă de 50 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 si 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**  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106721 Eforie

Nr. cerere	169421
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100120882244



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106721	50	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>169421 / 10/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CL EFORIE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE, CIF:46177940	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

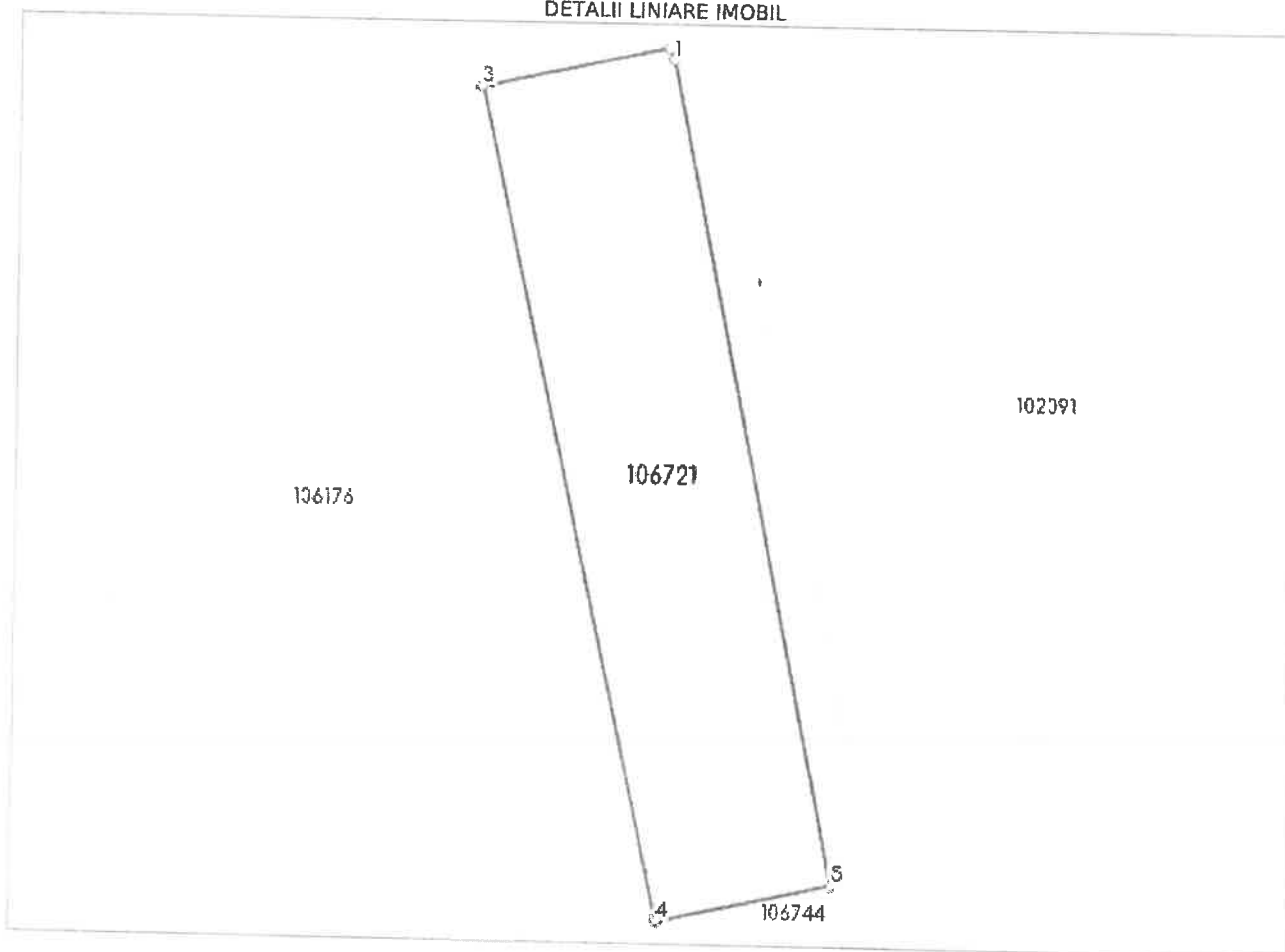
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106721	50	

\* 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 construcții	DA	50	-	-	-	Teren neimprejmuit

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.214
2	3	3.362
3	4	15.223
4	5	3.18
5	1	15.009

\*\* 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,  
/ /

Asistent Registrator,  
LAVINA-IRINA RUSU

(parafa și semnătura)

Referent,

**STERCO CHIRANA**  
(parafa și semnătura)  
**REFERENT**

22. NOV. 2022



100120882244



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

Dosarul nr. 169421 / 10-11-2022

**INCHEIERE Nr. 169421**

**Registrator:** DIANA DARDAC  
**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 106721, inscris in cartea funciara 106721 UAT Eforie avand proprietarii ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.2 din cartea funciara 106721 UAT Eforie;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORAS EFORIE  
ORAS EFORIE

\*) 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,  
21-11-2022

Registrator,  
DIANA DARDAC

Asistent Registrator,  
LAVINIA-IRINA RUSU

**22. NOV. 2022**

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in 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 18 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 168/29.07.2022
6	S11.09.22	teren intravilan	Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 3B, IE 107645, Jud. C-ța, CP 905360	38 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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

PRH

SECRETAR GENERAL

PROTOPASA GABRIELA

GECO MEC 2003 S.R.L.



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S11.03.22/17.10.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 50 m<sup>2</sup>**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEEA BELONA - VRAJA MĂRII, NC 106721, LOT 28, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 159/30.07.2020**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	<b>Nr. 12167 – valabilă 2022</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023</b>
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	<b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b> <b>Telefon: 0341 / 426.547</b> <b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b> <b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b>

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

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII .....</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
1.9. 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
<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 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
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>13</b>
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
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>17</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	17
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>18</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	19
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ .....	20
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE .....	20
<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 COMPARAȚIILOR DIRECTE .....	22
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI .....	22
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	23
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	34
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI .....	36
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	38





## 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 - Vraja Mării, nc 106721, Lot 28, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 50 m<sup>2</sup>**.

**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 50 m<sup>2</sup>**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nc 106721, Lot 28, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	340 Euro/m <sup>2</sup>	1.680 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	17.018 Euro	83.984 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.**

