

## 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 18) 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 62 mp, identificat cu I.E. 107076 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 211/26.11.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
  - numarul de inventar 4513 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
  - documentatia cu IE 107076
  - HCL 92/14.04.2022
  - 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 18) ce stabileste valoarea de piata de 213 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 18) 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 62 mp, identificat cu I.E. 107076 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 213 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 62 mp, identificat cu I.E. 107076 precum și a documentației de licitație.

Acest imobil face obiectul HCL 92/14.04.2022 prin care s-a aprobat instituirea unui drept de servitute de trecere pentru efectuarea de lucrari de construire in favoarea proprietarului imobilului cu I.E. 10223 pe perioada de valabilitate a autorizatiei de construire emisa conform Certificatului de Urbanism 326/20.09.2021

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 initiierii 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 18) 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 62 mp, identificat cu I.E. 107076 precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- 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 211/26.11.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4513 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 107076
- HCL 92/14.04.2022
- 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 18) ce stabileste valoarea de piata de 213 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 18) 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 62 mp, identificat cu I.E. 107076 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 18) 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 62 mp, identificat cu I.E. 107076 precum și a documentației de licitație

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 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 211/26.11.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
  - numarul de inventar 4513 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
  - documentatia cu IE 107076
  - HCL 92/14.04.2022
  - incheierea dispusa de OCPI in dosarul 169427/10.11.2022 pentru imobilul cu I.E. 106694
  - 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 18) ce stabileste valoarea de piata de 213 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 N 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. 27551 / 18.10.2022 (pozitia 18) 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 62 mp, identificat cu I.E 107076, precum și a documentației de licitație*

Avand în 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 atribuții 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...”*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

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 62 mp, precum şi a documentaţiei de licitaţie

**REGIM FISCAL**

Din evidenţele fiscale pe care le deţinem, rezultă că terenul în suprafaţă de 62 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



**ANCP**  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
 IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107076 Eforie

Nr. cerere	75611
Ziua	24
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare  
 100085635666



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107076	62	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu zid (1-8), zid construcție(9-10-1) și neimprejmuit în rest

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>75611 / 24/06/2020</b>	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 12137/AI, din 15/06/2020 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 12500, din 17/06/2020 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 77, din 28/05/2020 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 12137/NP, din 15/06/2020 emis de ORASUL EFORIE;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE

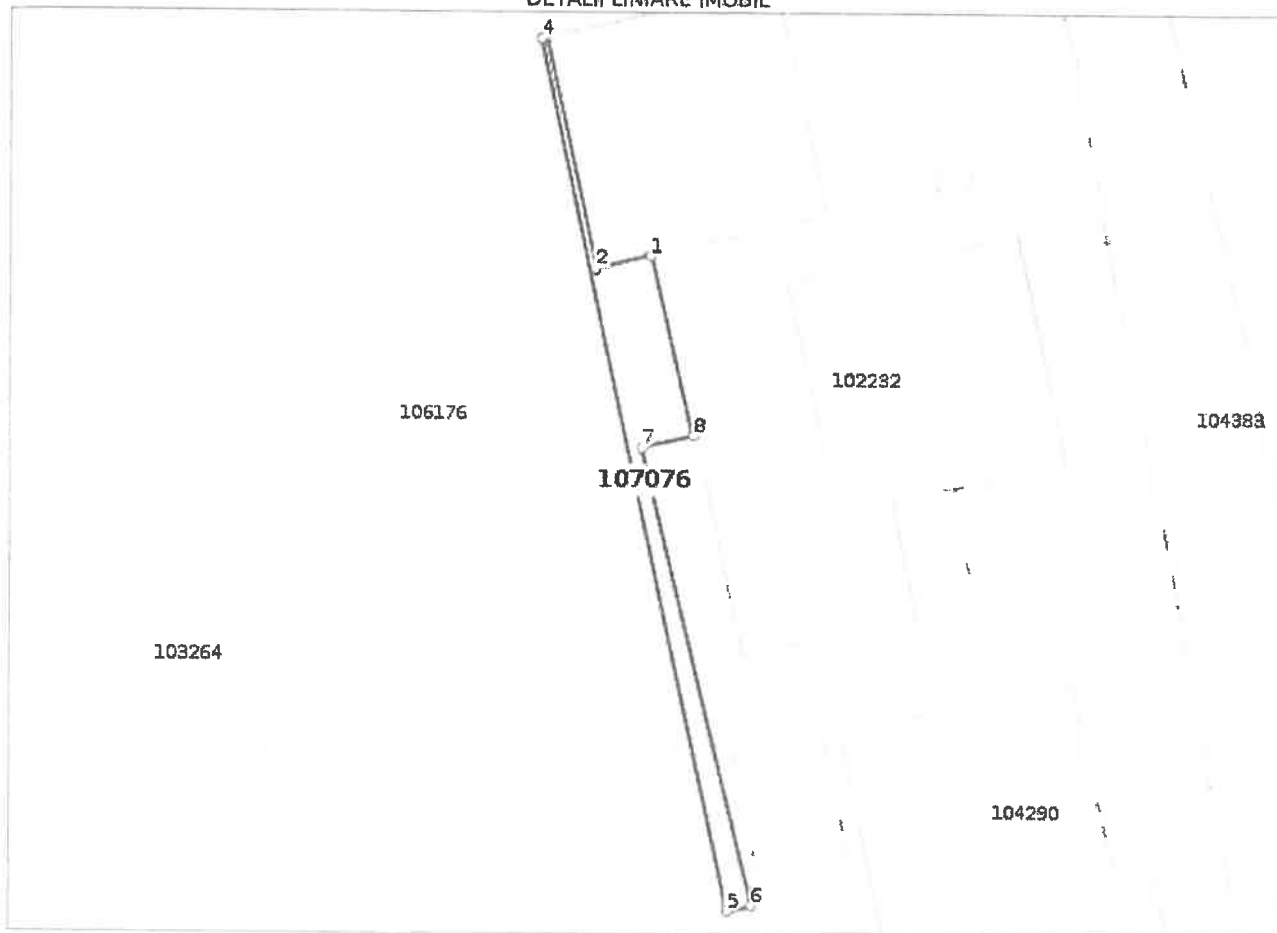
**C. Partea III. SARCINI .**

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
107076	62	Teren împrejmuit cu zid (1-8), zid construcție(9-10-1) și neimprejmuit în rest

\* 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	62	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.944
2	3	12.455
3	4	0.266
4	5	47.146
5	6	1.299
6	7	24.921



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.751
8	1	9.72

\*\* 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 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.65/24-06-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
24-07-2020

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

27. IUL. 2020

Asistent Registrator,  
ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafă și semnătura)

Referent,

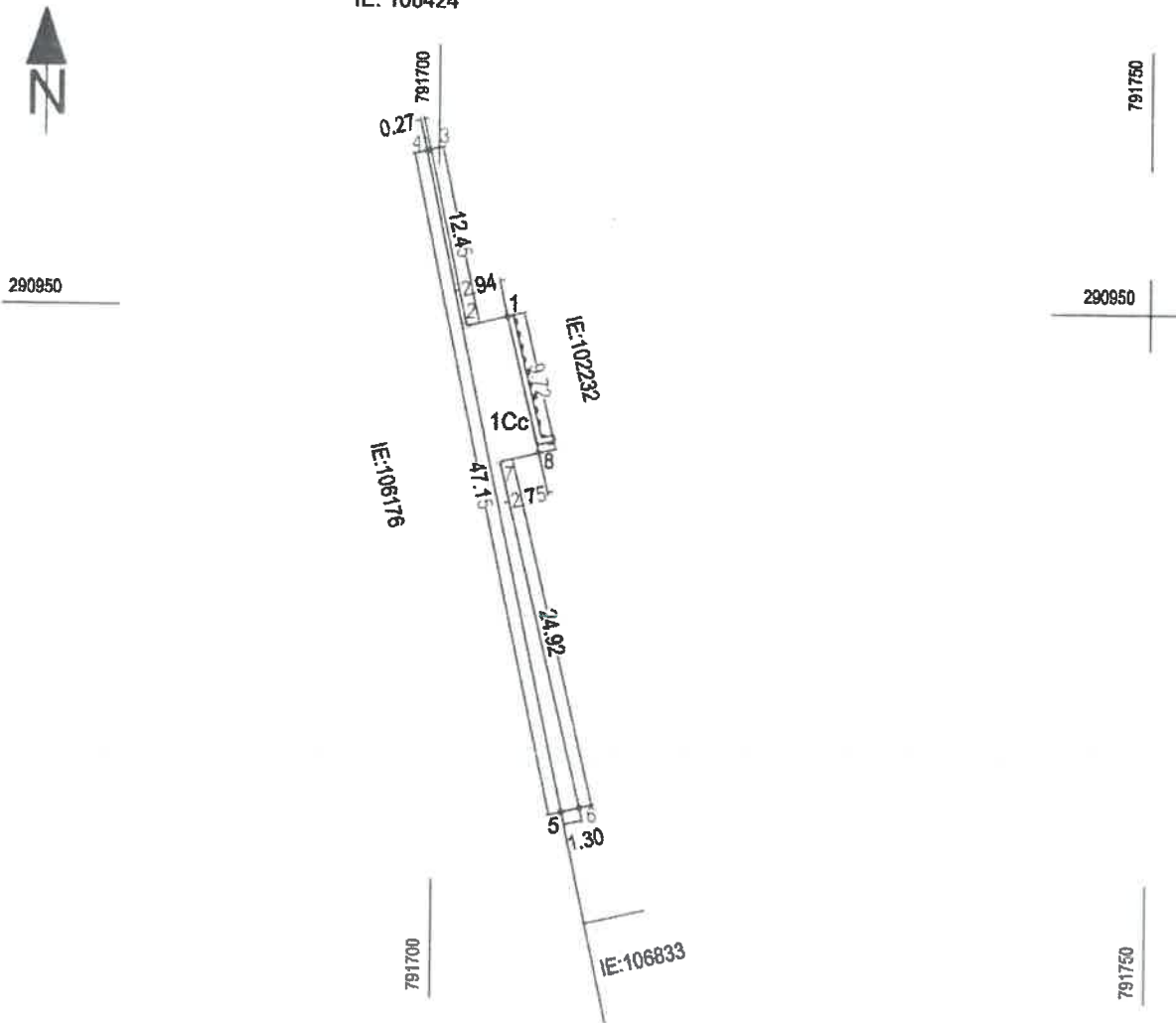
STERGHIU  
REFERENT

## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

Nr. cadastral <b>107076</b>	Suprafata masurata (mp) <b>62</b>	Adresa imobilului <b>Eforie Nord, Str. Aleea Belona Vraja Marii, F.N..</b>	
Carte funciara nr.	UAT	<b>EFORIE</b>	

IE: 106424



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	62	Teren imprejmuit cu zid (1-8), zid constructie 9-10-1)
TOTAL		62	si neimprejmuit in rest.
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului= 62 mp Suprafata din acte = 62 mp			
<p>Executant, S.C. Geocad Limits S.R.L. Ing. Poceanu Mihai Bogdan</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: right;">Data: 22.06.2020</p>		<p style="text-align: center;">Inspector,</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: right;">Frenume: <b>VILCEANU LUMINIȚA</b> Funcția: <b>CONSILIER GR. IA</b> Data: <b>07.10.2020</b></p>	



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

Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA;

### COMUNICAREA INCHEIERII

Către **Podeanu Mihai-Bogdan**,  
Loc. Constanta, Bdul I.C Bratianu, Nr. 54A., Et. 6, Ap. 26, Jud. Constanta,

Recomandata  
Nr .....  
Ștampila cu data sosirii

Localitatea: Constanta  
Județ (Sector): CONSTANTA  
Codul poștal: .....  
Oficiul poștal: .....

*Comunicare de incheiere*  
DOSAR nr. 75611 / anul 2020

Ștampila cu data prezentării

### DOVADA

**Către,**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA,  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta,  
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA,

Recomandata  
Nr .....

Localitatea: Constanta  
Județ (Sector): CONSTANTA  
Codul poștal: .....  
Oficiul poștal: .....

Ștampila cu  
data înapoierii

Ștampila cu  
data sosirii

## ÎNȘTIINȚARE

În atenția Podeanu Mihai-Bogdan  
având reședința în Loc. Constanta, Bdul I.C Bratianu, Nr. 54A,, Et. 6, Ap. 26, Jud. Constanta

În conformitate cu art. 163 din Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă înștiințăm că la data de . . . . ., ora . . . . ., am procedat la afișarea prezentei, nefiind îndeplinite condițiile de înmânare a încheierii din dosarul cu nr. 75611 / anul 2020, aflat pe rolul B.C.P.I. Constanta, cu sediul în STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682  
CONSTANTA JUD CONSTANTA

Vă comunicăm că sunteți în drept să vă prezentați după o zi de la afișarea prezentei, dar nu mai mult de 7 zile, pentru înmânarea încheierii la sediul subunității poștale . . . . . în zilele lucrătoare între orele . . . . . De asemenea menționăm că, în cazul în care, fără motive temeinice, nu vă prezentați pentru comunicarea actelor în termenul de 7 zile, actele de procedură se vor considera comunicate la împlinirea acestui termen.

Agent însărcinat cu înmânarea: .....  
(nume, prenume, funcția)

Semnătura .....

## COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 75611 din data de 24-06-2020

Către **Podeanu Mihai-Bogdan,**

Loc. Constanta, Bdul I.C Bratianu, Nr. 54A,, Et. 6, Ap. 26, Jud. Constanta, vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 75611 din data de 24-06-2020, emisă de către B.C.P.I Constanta.

Referent, .....

DOSAR nr. 75611 / anul 2020

### DOVADA DE PRIMIRE ȘI PROCES-VERBAL DE PREDARE

Astăzi ....., luna ....., anul .....

Subsemnatul, agent ..... având de înmănat încheierea nr. 75611, dată de B.C.P.I. Constanta, m-am deplasat în Loc. Constanta, Bdul I.C Bratianu, Nr. 54A,, Et. 6, Ap. 26, Jud. Constanta, la adresa numitului/(ei) **Podeanu Mihai-Bogdan**, unde:

1. Găsind pe ..... destinatar, soț, rudă cu destinatarul, persoana care locuiește cu destinatarul, portar, administrator, serviciul de registratură sau funcționarul însărcinat cu primirea corespondenței, serviciul resurse umane, administrația spitalului, comandamentul unității militare, administrația locului de deținere\*); **a)** aceasta a primit, semnând în fața noastră; **b)** primind actul, a refuzat să semneze de primire; **c)** primind actul, nu a putut să semneze deoarece .....; **d)** refuzând primirea, actul a fost depus la cutia poștală, în aplicarea art. 163 din Codul de procedură civilă;
2. În lipsa cutiei poștale, trimiterea poștală a fost avizată și este disponibilă la dispoziția destinatarului la sediul subunității poștale ..... pentru o perioadă de 7 zile; la expirarea termenului de păstrare va fi returnată expeditorului.
3. Motivul înapoierii: **a)** destinatarul, schimbându-și adresa, nu s-a putut afla noua adresă (noua adresă este .....); **b)** destinatar decedat; **c)** casa demolată; **d)** teren viran; **e)** calamități; **f)** persoana citată refuză primirea actelor de procedură și nu sunt posibilități de afișare; **g)** destinatar mutat de la adresă și noul locatar nu permite afișarea; **h)** destinatar necunoscut; **i)** adresă incorectă; **j)** lipsă număr de casă indicat; **k)** bloc cu mai multe intrări fără indicarea scării.

Semnătura agentului,

Semnătura primitorului actului  
Calitatea în care a primit actul  
Act identitate al primitorului

\*) se vor sublinia cuvintele care corespund modului de îndeplinire a procedurii

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.2



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

Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA;

Destinatar: Podeanu Mihai-Bogdan,  
Loc. Constanta, Bdul I.C Bratianu, Nr. 54A,, Et.  
6, Ap. 26, Jud. Constanta

DOSAR nr. 75611 / anul 2020

### **COMUNICAREA INCHEIERII**

Nr. 75611 din data de 24-06-2020

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 75611 din data de 24-06-2020, emisă de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta.



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

Dosarul nr. 75611 / 24-06-2020

**INCHEIERE Nr. 75611**

**Registrator:** MADALINA IONESCU

**Asistent:** ELENA-ADRIANA TEODORESCU

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.77/28-05-2020 emis de ORASUL EFORIE;
- Act Administrativ nr.12137/NP/15-06-2020 emis de ORASUL EFORIE;
- Act Administrativ nr.12137/AI/15-06-2020 emis de ORASUL EFORIE;
- Act Administrativ nr.12500/17-06-2020 emis de ORASUL EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de ORASUL 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 120 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.65/24-06-2020 in suma de 120  
pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107076
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107076 UAT Eforie;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORAS EFORIE  
PODEANU MIHAI-BOGDAN

\*) 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,

27-07-2020

27.IUL. 2020

Registrator,

MADALINA IONESCU

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafa si semnătura)

\*) 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

Încheiat astăzi, \_\_\_ / \_\_\_ / 2022

SUDETUL CONSTANȚA  
Primăria Orașului EFORIE  
INTRARE Nr. 27551  
IEȘIRE  
Ziua 18 Luna 10 Anul 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

PROTASA GABRIEL

GECO MEC 2003 S.R.L





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S11.22.22/17.10.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 62 m<sup>2</sup>**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEEA BELONA - VRAJA MĂRII, NC 107076, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE –

**HCL 211/26.11.2020**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
<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 REFERINTA 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
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	5
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	6
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	7
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>8</b>
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
<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 .....	14
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
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>17</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	18
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ .....	19
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE .....	19
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>21</b>
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE .....	21
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI .....	21
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	22
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	33
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI .....	35
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 107076, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 62 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 62 m<sup>2</sup>**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nc 107076, CP 905350, Jud. Constanța, este:

<b>Valoare de piață</b>		
Valoare unitară	<b>213 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1.053 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>13.235 Euro</b>	<b>65.315 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9350 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

