

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 2) ce stabilește valoarea de chirie de piață și a închirierii prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, loturile 5045, 5046, 5047, 5048 parțiale din parcelarea Movila Techirghiol, în suprafața totală de 1610 mp, precum și a documentației de licitație

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. 362, art.332 ÷ 334 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 114/31.05.2022 de aprobare a oportunității închirierii prin licitație publică a imobilului format din teren
- 38/27.02.2020 anexa 1 completată prin H.C.L. 55/30.04.2020 cu numărul de inventar 4470 identificat cu I.E. 107560
- raportul 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 2) ce stabilește valoarea chiriei de piață de 0,40euro/mp/lună, 4,80 euro/mp/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plinului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295 din 21.07.2022 (poziția 2) ce stabilește valoarea chiriei de piață de 0,40euro/mp/lună (4,80 euro/mp/na) pentru imobilului format din teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, loturile 5045, 5046, 5047, 5048 parțiale din parcelarea Movila Techirghiol, în suprafața totală de 1610 mp identificat cu I.E. 107560.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea chiriei de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a inchirierii prin licitatie publica de 0,40 euro/mp/luna fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba inchirierea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, loturile 5045, 5046, 5047, 5048 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata totala de 1610 mp identificat cu I.E. 107560.

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

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 3000lei din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

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 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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea de chirie de piata si a inchirierii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, loturile 5045, 5046, 5047, 5048 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata totala de 1610 mp, 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. 362, art.332 ÷ 334 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 114/31.05.2022 de aprobare a oportunitatii inchirierii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- 38/27.02.2020 anexa 1 completata prin H.C.L. 55/30.04.2020 cu numarul de inventar 4470 identificat cu I.E. 107560
- 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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata de 0,40euro/mp/luna, 4,80 euro/mp/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 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 2) ce stabileste valoarea de chirie de piata si a inchirierii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, loturile 5045, 5046, 5047, 5048 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata totala de 1610 mp, 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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea de chirie de piata si a inchirierii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, loturile 5045, 5046, 5047, 5048 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata totala de 1610 mp, 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. 362, art.332 ÷ 334 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 114/31.05.2022 de aprobare a oportunitatii inchirierii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- 38/27.02.2020 anexa 1 completata prin H.C.L. 55/30.04.2020 cu numarul de inventar 4470 identificat cu I.E. 107560
- 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. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 2) ce stabileste valoarea chiriei de piata de 0,40euro/mp/luna, 4,80 euro/mp/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

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

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 chirie de piata si a inchirierii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, loturile 5045, 5046, 5047, 5048 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata totala de 1610 mp, precum şi a documentaţiei de licitaţie*

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.

Imobilul in discutie, in prezent, nu face obiectul vreunui dosar de revendicare in baza legii nr. 10/2001 Deasemenea, proiectul intruneste condiţiile 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 Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONȚENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU 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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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.

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

RAPORT DE EVALUARE

S06.01.22 / 15.07.2022

- PROPUNERE ÎNCHIRIERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 1.610 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. REPUBLICII, NR. 64B, LOTURILE 5045, 5046, 5047, 5048, JUD. CONSTANȚA, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2022
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 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 REFERINȚA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRESSIUNE 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	5
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	6
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	9
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	9
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	Error! Bookmark not defined.
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	Error! Bookmark not defined.
Pasul 3 – Analiza cererii	Error! Bookmark not defined.
Pasul 4 – Analiza ofertei	Error! Bookmark not defined.
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	Error! Bookmark not defined.
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	Error! Bookmark not defined.
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	13
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	13
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	Error! Bookmark not defined.
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	Error! Bookmark not defined.
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	Error! Bookmark not defined.
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.....	16
CAPITOLUL VII – ANEXE	17
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	17
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	18
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:.....	24
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT:	26
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	31

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Republicii, nr. 64B, loturile 5045, 5046, 5047, 5048, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 1.610 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii terenului analizat.

Abordarea utilizată în evaluare a fost **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului.**

Ținând cont de oferta și evoluția chiriilor pe piața imobiliară secundară a chiriilor existente, din Jud. Constanța precum și de caracteristicile imobilelor evaluate, se estimează că rezultatele estimării prin metoda tehnica comparației relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată.

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 1.610 mp**, situat Loc. Eforie Sud, str. Republicii, nr. 64B, loturile 5045, 5046, 5047, 5048, Jud. Constanța, CP 905360, este:

Adresa	Suprafață spațiu (mp)	Valoare chirie (€/mp/lună)	Valoare chirie (€/lună)	Valoare chirie (RON/lună)
Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 64B, loturile 5045, 5046, 5047, 5048	1610	0,40	644	3.182
TOTAL			644	3.182

Cursul valutar BNR valabil la data evaluării, 15.07.2022: 1 Euro = 4,9418 Ron

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

