

## 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. 4053/20.02.2023 (poziția 11) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Siretului F.N., în suprafața de 100 mp, identificat cu I.E. 107656 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.354 și 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 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
  - HCL 187/31.08.2022 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren
  - numărul de inventar 4691 din HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1
  - documentația cu IE 107656
  - încheierea dispusă de OCPI în dosarul 104195/14.07.2022 pentru imobilul cu I.E. 107656
  - 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. 4053/20.02.2023 (poziția 11) ce stabilește valoarea de piață de 55 euro/mp fără TVA
  - 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 plenului 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. 4053/20.02.2023 (poziția 11) ce stabilește valoarea de piață a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Siretului F.N., în suprafața de 100 mp, identificat cu I.E. 107656.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 55 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 Sud, strada Siretului F.N. , in suprafata de 100 mp, identificat cu I.E. 107656 precum și a documentației de licitație.

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.

Februarie 2023

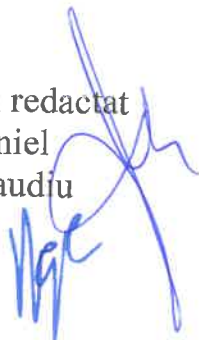
PRIMAR

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. 4053/20.02.2023 (pozitia 11) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Siretului F.N. , in suprafata de 100 mp, identificat cu I.E. 107656 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 187/31.08.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4691 din HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1
- documentatia cu IE 107656
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 104195/14.07.2022 pentru imobilul cu I.E. 107656
- 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 11) ce stabileste valoarea de piata de 55 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 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 11) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Siretului F.N. , in suprafata de 100 mp, identificat cu I.E. 107656 precum și a documentației de licitație

*PRIMAR,*  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMANIA  
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. 4053/20.02.2023 (pozitia 11) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Siretului F.N. , in suprafata de 100 mp, identificat cu I.E. 107656 precum și a documentației de licitație

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

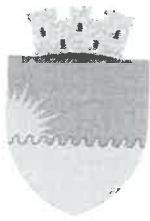
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si 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 187/31.08.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4691 din HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1
- documentatia cu IE 107656
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 104195/14.07.2022 pentru imobilul cu I.E. 107656
- 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 11) ce stabileste valoarea de piata de 55 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 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  
02.2023



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE  
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare 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. 4053/20.02.2023 (poziția 11) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Siretului F.N. , în suprafața de 100 mp, identificat cu I.E. 107656 precum și a documentației de licitație

Având în vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se încadrează în prevederile legale mai sus menționate** 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 și privat al orașului...", apreciem ca se **impune supunerii** aprobării Consiliului Local al Orașului 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..."

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



Ph 33/23.03.2023

Raport de specialitate  
privind aprobare raport de evaluare ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin  
licitatie publica pentru terenul in suprafata de 100 mp  
din Eforie Sud, str. Siretului FN

Din evidentele fiscale pe care le detinem numarul de inventar 4691  
cu suprafata de 100 mp are valoare de inventar 12353.25 lei, respectiv 2500 euro, 25  
euro/mp.

Proiectul de hotarare propune pretul de pornire de 55 euro/mp fara tva,  
avand in vedere ca raportul de evaluare indica pretul de piata de 55 euro/mp fara tva.

Conform prevederilor Codului administrativ aprobat prin O.G. nr. 57/2019  
pretul minim de vanzare va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat  
prin raportul de evaluare si valoarea de inventar a imobilului.

Fata de cele mentionate va rugam sa analizati si sa hotarati.

Director executiv  
Oprea Alina Elena

Intocmit  
Marin Maria Alina





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.13.23 / 13.02.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 100 mp**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR SIRETULUI, NR. FN, IDENTIFICAT CU I.E. 107656, CP 905360

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 187/31.08.2022**

|   |   |
|---|---|
| <b>FIRMA</b><br>Membru Corporativ<br>ANEVAR - Aut. 0117   |   |
| <b>EVALUATOR</b><br>Autorizat<br>Membru titular<br>ANEVAR | <b>Dr. Ing. Dogărescu George</b><br>EI, EPI, EBM, VE-EPI  |
| <b>Parafa</b>   | <b>Nr. 12167 – valabilă 2023</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,<br/>mun. Constanta, jud. Constanta<br/>Telefon: 0341 / 426.947<br/>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a><br/><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         |
| 1.8.1. 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 .....                          | 7         |
| 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 SUD .....                                       | 8         |
| 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI .....                                   | 10        |
| 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        |
| <b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>                              | <b>11</b> |
| Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....                                 | 11        |
| Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....  | 11        |
| Pasul 3 – Analiza cererii.....  | 12        |
| Pasul 4 – Analiza ofertei.....  | 12        |
| Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....                       | 13        |
| Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....                | 14        |
| <b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>  | <b>15</b> |
| 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....                                       | 15        |
| <b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....</b>                                    | <b>16</b> |
| 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....   | 17        |
| 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ .....  | 19        |
| 5.3. TEHNICA EXTRACTIEI.....  | 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 COMPARATIILOR DIRECTE .....   | 21        |
| 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....                  | 22        |
| 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....   | 31        |
| 7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....  | 33        |
| 7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....                | 35        |





## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str Siretului, nr. FN, identificat cu I.E. 107656, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 100 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 100 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str Siretului, nr. FN, identificat cu I.E. 107656, CP 905360, este:

| Valoare de piață  |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| Valoare unitară   | 55 Euro/m <sup>2</sup> | 268 Ron/m <sup>2</sup> |
| Valoare totală  | 5.460 Euro             | 26.779 RON             |
| Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 13.02.2023 – 4,9045 Ron/Euro |                        |                        |
| Valorile nu includ TVA  |                        |                        |

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

