

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 din 20.02.2023 (poziția 10) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării nudei proprietăți a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal nr. 11C, în suprafața de 1060 mp identificat cu I.E. 103860

**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, art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019
- HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 și art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- HCL 317/21.12.2022 de aprobare a oportunității vânzării directe a acestui teren
- numărul de inventar 517 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 27,5 mp
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat cu nr. 760/28.12.2021 la BIN Boicu Claudia
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 610/18.10.2021 la BIN Boicu Claudia
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- adresa 31206/MDLPA/25.03.2022 a M.D.L.P.A. înregistrată la Primăria Eforie cu nr. 9548/08.04.2022
- adresa 7715/04.04.2022 a Instituției Prefectului – Județul Constanța înregistrată la Primăria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numărul de inventar 3313 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completată privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul în suprafața de 1060 mp, loturile 521, 522, 550, 551, 574, 575, 599, 600 parțiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile București;
- 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 din 20.02.2023 (poziția 10) ce stabilește valoarea de piață de 130 euro/mp fără T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

### PROIECT DE HOTARARE

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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 10) ce stabileste valoarea de piata de 130 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal nr. 11C, in suprafata de 1060 mp identificat cu I.E. 103860.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 10) ce stabileste valoarea de piata de 130 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a nudei proprietati a terenului situat in localitatea Eforie Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal nr. 11C, in suprafata de 1060 mp identificat cu I.E. 103860 catre MINI BRASERIA GRAND S.R.L. , C.U.I. 2412229/09.11.1992, J13/2755/22.07.1991.

Art. 4 Se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 130 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre MINI BRASERIA GRAND S.R.L..

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

Art. 6. 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. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Martie 2023

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



**R O M Â N I A**  
**J U D E Ţ U L C O N S T A N T A**  
**O R A Ş U L E F O R I E**

---

**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 din 20.02.2023 (pozitia 10) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii nudei proprietati a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal nr. 11C, in suprafata de 1060 mp identificat cu I.E. 103860

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354, art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 317/21.12.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
- numarul de inventar 517 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 27,5 mp
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 760/28.12.2021 la BIN Boicu Claudia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 610/18.10.2021 la BIN Boicu Claudia
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- adresa 31206/MDLPA/25.03.2022 a M.D.L.P.A. inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9548/08.04.2022
- adresa 7715/04.04.2022 a Institutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numarul de inventar 3313 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul in suprafata de 1060 mp, loturile 521, 522, 550, 551, 574, 575, 599, 600 partiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 10) ce stabileste valoarea de piata de 130 euro/mp fara T.V.A



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

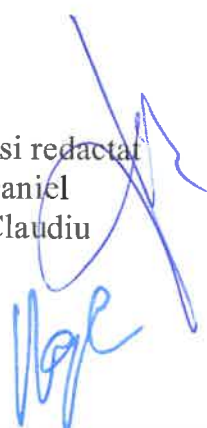
---

- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul 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 din 20.02.2023 (poziția 10) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării nudei proprietăți a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal nr. 11C, în suprafața de 1060 mp identificat cu I.E. 103860*

*PRIMAR,*  
Serban Robert Nicolae

Intocmit și 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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 10) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii nudei proprietati a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal nr. 11C, in suprafata de 1060 mp identificat cu I.E. 103860

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, art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 317/21.12.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
- numarul de inventar 517 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 27,5 mp
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 760/28.12.2021 la BIN Boicu Claudia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 610/18.10.2021 la BIN Boicu Claudia
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- adresa 31206/MDLPA/25.03.2022 a M.D.L.P.A. inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9548/08.04.2022
- adresa 7715/04.04.2022 a Institutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numarul de inventar 3313 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul in suprafata de 1060 mp, loturile 521, 522, 550, 551, 574, 575, 599, 600 partiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 10) ce stabileste valoarea de piata de 130 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

PH nu poate fi 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  
03.2023



**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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 10) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii nudei proprietati a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal nr. 11C, in suprafata de 1060 mp identificat cu I.E. 103860*

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 Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi 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

BUCUREŞTEANU Alexandru



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.12.23/13.02.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 1.060 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. DECEBAL, NR. 11C, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMENAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 317/21.12.2022**

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

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 EVALUĂRII.....	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 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 evaluată: .....	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.....	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	8
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
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	12
Pasul 3 – Analiza cererii.....	13
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	14
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	20
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....	21
CAPITOLUL VII – ANEXE .....	22
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	23
7.3. AMPLASAMENT .....	35
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	39



## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. 11C, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 1.060 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 1.060 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. 11C, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>130,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>638 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>137.800 Euro</b>	<b>675.840 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9045 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

