

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. 7512 din 23.03.2023 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Crisului nr. 5B, în suprafața de 71 mp care face parte din terenul în suprafața totală de 471 mp, întreg terenul fiind identificat cu I.E. 107726

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.354 și 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, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobiliare proprietate privată a Orașului Eforie;
 - cererea de cumpărare nr. 5009/23.02.2022 depusă de către Rusu Mihaita prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 71 mp
 - H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completată prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1 cu numărul de inventar 4692
 - documentația cu I.E. 107726
 - încheierea dispusă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 178489/25.11.2022 pentru imobilul compus din construcții și teren identificat cu nr. cadastral 107726 înscris în cartea funciara 107726
 - extras de carte funciara pentru informare emis în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 178489/25.11.2022 pentru imobilul compus din construcții și teren identificat cu nr. cadastral 107726 din care rezultă că Rusu Mihaita are înscris dreptul de proprietate asupra construcțiilor
 - HCL 26/28.02.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea vânzării acestui teren
 - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7512 din 23.03.2023 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață de 116 euro/mp fără T.V.A
 - adresa 5541/07.03.2023 prin care Rusu Mihaita își exprimă opțiunea de cumpărare a imobilului teren;
 - 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
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orașului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

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. 7512 din 23.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 116 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Crisului nr. 5B, in suprafata de 71 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 471 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 107726.

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. 7512 din 23.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 116 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Crisului nr. 5B, in suprafata de 71 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 471 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 107726 catre Rusu Mihaita (CNP 2560602132803).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 116 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 Rusu Mihaita. 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



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. 7512 din 23.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Crisului nr. 5B, in suprafata de 71 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 471 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 107726

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si 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, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- cererea de cumparare nr. 5009/23.02.2022 depusa de catre Rusu Mihaita prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 71 mp
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completata prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1 cu numarul de inventar 4692
- documentatia cu I.E. 107726
- incheierea dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 178489/25.11.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu nr. cadastral 107726 inscris in cartea funciara 107726
- extras de carte funciara pentru informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 178489/25.11.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu nr. cadastral 107726 din care rezulta ca Rusu Mihhaita are inscris dreptul de proprietate asupra constructiilor
- HCL 26/28.02.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7512 din 23.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 116 euro/mp fara T.V.A
- adresa 5541/07.03.2023 prin care Rusu Mihaita isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- 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

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. 7512 din 23.03.2023 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Crisului nr. 5B, în suprafața de 71 mp care face parte din terenul în suprafața totală de 471 mp, întreg terenul fiind identificat cu I.E. 107726

Intocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae



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. 7512 din 23.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Crisului nr. 5B, in suprafata de 71 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 471 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 107726

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 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, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- cererea de cumparare nr. 5009/23.02.2022 depusa de catre Rusu Mihaita prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 71 mp
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completata prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1 cu numarul de inventar 4692
- documentatia cu I.E. 107726
- incheierea dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 178489/25.11.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu nr. cadastral 107726 inscris in cartea funciara 107726
- extras de carte funciara pentru informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 178489/25.11.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu nr. cadastral 107726 din care rezulta ca Rusu Mihaita are inscris dreptul de proprietate asupra constructiilor
- HCL 26/28.02.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7512 din 23.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 116 euro/mp fara T.V.A
- adresa 5541/07.03.2023 prin care Rusu Mihaita isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- 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

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 .



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

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. 7512 din 23.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Crisului nr. 5B, in suprafata de 71 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 471 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E.*

107726

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 conditiile 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, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru

Mareș



NR: 5541
DATA: 07/03/2023
COD: 8286

Al Negrea

DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa

~~SUA~~ RUSU MIHĂIȚA

cu domiciliul /sediul în

EFORIE-NORD CRISOXU NR5B

urmare primirii la data de

7-03-2023

a H.C.L. Eforie nr.

26

din data

de

28-11-2023

îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren

/ construcții) conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul

Administrativ.

Data

7-03-2023

Semnătura

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S05.01.23/14.03.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 471 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. CRIȘULUI, NR. 5B, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 107726

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 26/28.02.2023

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 2023
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 / 426.547 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 DESEMNAT	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 VECINĂȚI	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	41
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚI.....	43
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	46



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Crișului, nr. 5B, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107726, proprietate ce constă în cota indiviză (71 mp) din **Teren intravilan cu suprafața totală de 471 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 totală de 471 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Crișului, nr. 5B, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107726, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	116,00 Euro/m²	570 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 14.03.2023 - 4,9155 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

