

## 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. 25961 din 19.09.2023 (poziția 13) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei, lot 4 din PUD “amplasare garaje aleea Bucovinei” în suprafață de 21 mp identificat cu I.E 102442

### 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 imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
  - numărul de inventar 61 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafață de 21 mp
  - HCL 131/29.06.2023 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. 25961 din 19.09.2023 (poziția 13) ce stabilește valoarea de piață de 93 euro/mp fără T.V.A
  - adresa 18412/07.07.2023 prin care Gelmambet Onat 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 B din Eforie Nord de 95 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 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. 25961 din 19.09.2023 (poziția 13) ce stabilește valoarea de piață de 70 euro/mp fără T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei, lot 4 din PUD “amplasare garaje aleea Bucovinei” în suprafață de 21 mp identificat cu I.E 102442.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 25961 din 19.09.2023 (poziția 13) ce stabilește valoarea de piață de 93 euro/mp fără T.V.A face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei, lot lot 4 din PUD "amplasare garaje aleea Bucovinei" in suprafata de 21 mp identificat cu I.E 102442 catre Gelmambet Onat (CNP 1700125132806) si Gelmambet Gizel (CNP 2780303135051).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 93 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 Gelmambet Onat si Gelmambet Gizel.

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.

Septembrie 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. 25961 din 19.09.2023 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei, lot 4 din PUD "amplasare garaje aleea Bucovinei" in suprafata de 21 mp identificat cu I.E 102442

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;
- numarul de inventar 61 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 21 mp
- HCL 131/29.06.2023 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. 25961 din 19.09.2023 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata de 93 euro/mp fara T.V.A
- adresa 18412/07.07.2023 prin care Gelmambet Onat 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 B din Eforie Nord de 95 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. 25961 din 19.09.2023 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei, lot 4 din PUD "amplasare garaje aleea Bucovinei" in suprafata de 21 mp identificat cu I.E 102442

**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. 25961 din 19.09.2023 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei, lot 4 din PUD “amplasare garaje aleea Bucovinei” in suprafata de 21 mp identificat cu I.E 102442

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;
- numarul de inventar 61 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 21 mp
- HCL 131/29.06.2023 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. 25961 din 19.09.2023 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata de 93 euro/mp fara T.V.A
- adresa 18412/07.07.2023 prin care Gelmambet Onat 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 B din Eforie Nord de 95 de euro/mp

Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Director Executiv  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
09.2023



**R O M Â N I A**  
**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 intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 25961 din 19.09.2023 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei, lot 4 din PUD "amplasare garaje aleea Bucovinei" in suprafata de 21 mp identificat cu I.E 102442*

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 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

Mareș



NR: 18412  
DATA: 07/07/2023  
COD: 14522

DOMNULE PRIMAR,



Subsemnatul/ Subscrisa GELMANBET DNAT

cu domiciliul /sediul în EFORIE SUD, STR. PETRU PARES, NR.19

urmare primirii la data de 07.07.2023 a H.C.L. Eforie nr. 131 din data de 29.06.2023, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / construcții) conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Data

Semnătura

07.07.2023



DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S10.08.23/18.09.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 21 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEEA BUCOVINEI, LOT 4 PUD (AMPLASARE GARAJE ALEEA BUCOVINEI, BL. B34), JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU IE 102442

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 131/29.06.2023**

<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 2023</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024</b>
<b>Adresa societății 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 REFERINȚA AI EVALUĂRII .....</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 .....	Error! Bookmark not defined.
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/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 .....	37





## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Bucovinei, lot 4 PUD (amplasare garaje aleea Bucovinei, bl. B34), Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 102442, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 21 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 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 21 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, aleea Bucovinei, lot 4 PUD (amplasare garaje aleea Bucovinei, bl. B34), Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 102442, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	93 Euro/m <sup>2</sup>	459,47 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	1.953 Euro	9.649 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 24.08.2023 – 4,9405 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

