

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 19) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu, în suprafața de 121 mp identificat cu I.E. 104059

PRIMARUL ORAȘULUI 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 846 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 144 mp din care face și suprafața de 121 mp
 - HCL 180/31.07.2023 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 19) ce stabilește valoarea de piață de 201 euro/mp fără T.V.A
 - adresa 22013/10.08.2023 prin care Dragos Ileana și Dragos Radu Horatiu 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 A din Eforie Nord de 130 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 HOTĂRĂRE

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. 25961 din 19.09.2023 (poziția 19) ce stabilește valoarea de piață de 201 euro/mp fără T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu, în suprafața de 121 mp identificat cu I.E. 104059.

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 19) ce stabilește valoarea de piață de 201 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, str. Mihail Kogalniceanu, in suprafata de 121 mp identificat cu I.E. 104059 catre Dragos Radu-Horatiu (CNP 1671028062957) si Dragos Ileana (CNP 2690103132809).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 201 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 Dragos Ileana si Dragos Radu Horatiu.

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 19) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu, in suprafata de 121 mp identificat cu I.E. 104059

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 846 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 144 mp din care face si suprafata de 121 mp
- HCL 180/31.07.2023 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 19) ce stabileste valoarea de piata de 201 euro/mp fara T.V.A
- adresa 22013/10.08.2023 prin care Dragos Ileana si Dragos Radu Horatiu 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 A din Eforie Nord de 130 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 19) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu, in suprafata de 121 mp identificat cu I.E. 104059

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 19) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu, in suprafata de 121 mp identificat cu I.E. 104059

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 846 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 144 mp din care face si suprafata de 121 mp
 - HCL 180/31.07.2023 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 19) ce stabileste valoarea de piata de 201 euro/mp fara T.V.A
 - adresa 22013/10.08.2023 prin care Dragos Ileana si Dragos Radu Horatiu 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 A din Eforie Nord de 130 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 19) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu, in suprafata de 121 mp identificat cu I.E. 104059*

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-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

Marea
AP Neştea
Ah



NR: 22013
DATA: 10/08/2023
COD: 17DDA

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa DRAGOS, ILEANA SI DRAGOS RASU HORATIU,
cu domiciliul /sediul în EFORIE NORA, STR. BUCOVINEI, Nr. 15
urmare primirii la data de 10.08.2023 a H.C.L. Eforie nr. 180 din data de
31.07.2023 îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / construcții)
conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul
Administrativ.

Data

Semnătura

10.08.2023

Tel. 0744563568
0742073616

DOMNULUI PRIMAR AL ORAȘULUI EFORIE



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S10.17.23/18.09.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 121 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. MIHAIL KOGĂLNICEANU, NR. FN, LOT 1, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU IE 104059

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 180/31.07.2023

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. 0787.171/2023-2024
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 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
1.9. 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
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. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ	19
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	21
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	44
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	46
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	48



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 104059, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 121 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 121 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 104059, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	201 Euro/m ²	991 Ron/m ²
Valoare totală	24.265 Euro	119.881 RON
Curs valutar valabil la data de referința 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.

