

## 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. 19295/21.07.2022 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, în suprafața de 1585 mp, 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;
- HCL 151/30.06.2022 de aprobare a oportunității vânzării a imobilului format din teren
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 5 alin (1), (2) și (3), art. 6 alin (4) din contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 6 alin (3) și art. 8 din contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- 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 Primaria Eforie cu nr. 9548/08.04.2022
- adresa 7715/04.04.2022 a Istitutiei Prefectului – Judetul Constanta înregistrată la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numărul de inventar 3102 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completată privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orasului Eforie;
- HCL nr.145/31.07.2019, 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 Orasului Eforie;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului cu numărul cadastral IE 103012
- 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. 19295/21.07.2022 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață de 73 euro/mp fără TVA

- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp  
In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

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. 19295/21.07.2022 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Serei nr. 4B, in suprafata de 1585 mp.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 73 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, Serei nr. 4B, in suprafata de 1585 mp Conform documentatiei cadastrale, terenul este afectat de un activ si este imprejmuit partial

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.

Iulie 2022

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. 19295 din 21.07. 2022 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, in suprafata de 1585 mp, precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- 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;
- HCL 151/30.06.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii a imobilului format din teren
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 5 alin (1), (2) si (3), art. 6 alin (4) din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 6 alin (3) si art. 8 din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- 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 Istitutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numarul de inventar 3102 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- HCL nr.145/31.07.2019, 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;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul cadastral IE 103012
- 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. 19295/21.07.2022 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata de 73 euro/mp fara TVA



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 B din Eforie Sud de 50 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. 19295 din 21.07.2022 (poziția 7) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii nr. 32A, în suprafața de 2818 mp, precum și a documentației de licitație*

*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. 19295 din 21.07. 2022 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, in suprafata de 1585 mp, 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;
- HCL 151/30.06.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii a imobilului format din teren
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de superfcie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 5 alin (1), (2) si (3), art. 6 alin (4) din contractul de constituire a dreptului de superfcie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 6 alin (3) si art. 8 din contractul de constituire a dreptului de superfcie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- 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 Istitutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numarul de inventar 3102 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- HCL nr.145/31.07.2019, 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;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul cadastral IE 103012
- 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. 19295/21.07.2022 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata de 73 euro/mp fara TVA

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  
07.2022





**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. 19295/21.07.2022 (pozitia \_\_\_) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, in suprafata de 1585 mp, precum și a documentației de licitație

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 atribuții 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



JUDEȚUL CONSTANȚA  
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE  
TEȘIRE Nr. 19295  
Zilua 4 Luna 07 Anul 2022

PROCES – VERBAL  
de predare-primire  
Încheiat astăzi, \_\_\_ / \_\_\_ / 2022

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile – construcții/terenuri ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Suprafața (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S.03.10.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Republicii nr. 32, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, Jud. Constanța, CP 905360	221 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 82/14.04.2022
2	S.06.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Republicii, nr. 64B, loturile 5045, 5046, 5047, 5048, Jud. Constanța, CP 905360	1.610 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 16261/21.06.2022 HCL 114/31.05.2022
3	S.06.02.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE 107582, CP 905360	300 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 149/30.06.2022
4	S.06.03.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4A, Jud. Constanța, CP 905360	425 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 150/30.06.2022
5	S.06.04.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, Jud. Constanța, CP 905360	1.585 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 151/30.06.2022
6	S.06.05.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4, Jud. Constanța, CP 905360	283 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 152/30.06.2022
7	S.06.06.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Republicii 32A, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	2.818 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 153/30.06.2022
8	S.02.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, CP 905360	309 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 6519/10.03.2022 HCL 264/19.12.2019
9	S.03.04.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Saturn/Sirus, Lot 642 Parcelarea "Tuzla - Techirghiol", CP 905360	300 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 65/22.03.2022
10	S.03.05.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Argeș, Lot 5280, CP 905360	531 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 66/22.03.2022

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.  
Director General  
Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE



GECO MEC 2003 S.R.L

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter  
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S06.04.22/15.07.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 1.585 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. SEREI NR. 4B, JUD. CONSTANȚA, CP 905360

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

<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 2022
<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 / 426.947 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 –

<b>CUPRINS</b>	
<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 .....	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 SUD .....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	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 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață .....	14
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>15</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	15
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ .....	18
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI .....	18
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>18</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: .....	35
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT: .....	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

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 1.585 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea proprietarului construcțiilor

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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cc cu suprafața de 1.585 mp**, situat Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, Jud. Constanța, CP 905360, este:

<b>Valoare de piață</b>		
Valoare unitară	<b>73,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>361 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>115.705 Euro</b>	<b>571.791 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9418 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

