

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. 30766 din 23.11.2022 (poziția 3) ce stabilește valoarea echitabilă și a vânzării directe a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August nr. 25 C, în suprafața de 70 mp (70 mp din măsurători) identificat cu I.E. 107471

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;
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- cererea de cumpărare nr. 5455/28.02.2022 depusă de către Gafar Erdisi prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 70 mp
- HCL 81/14.04.2022 de aprobare a oportunității vânzării acestui teren
- cererea nr. 10981/29.04.2022 depusă de către Gafar Erdisi prin care își exprimă opțiunea pentru cumpărarea terenului în suprafața de 70 mp
- contract de concesiune nr. 101/03.03.1999 pentru teren în suprafața de 40 mp titular AF Constantin
- contract de concesiune nr. 17/25.02.2003 pentru teren în suprafața de 30 mp titular AF Constantin
- numărul de inventar 656 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 40 mp
- numărul de inventar 126 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 30 mp
- autorizațiile de construire nr. 80/25.02.2000 și nr. 7/22.01.2004 titular AF Constantin
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 47/18.01.2022 la BIN Ion Catalina Mihaela
- extras de carte funciara de informare emis în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 7974/19.01.2022 pentru imobilul compus din construcții și teren identificat cu IE 107471 din care rezultă că Gafar Erdisi și Gafar Nuzet au înscris dreptul de concesiune asupra terenului

- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 7974/19.01.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu IE 107471-C1 din care rezulta ca Gafar Erdisi si Gafar Nuzet au inregistrat dreptul de proprietate asupra constructiei

- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30766 din 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea echitabila de 170 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

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. 30766 din 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea echitabila de 170 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August nr. 25 C, in suprafata de 70 mp (70 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107471.

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. 30766 din 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea echitabila de 170 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului situat in localitatea Eforie Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August nr. 25 C, in suprafata de 70 mp (70 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107471 catre Gafar Erdisi (CNP 1640707132809) si Gafar Nuzet (CNP 2690320135599)

Art. 4 Se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 170 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Contractul de vanzare cumparare se va incheia daca Gafar Erdisi si Gafar Nuzet sunt proprietarii constructiei existente pe acest teren si aceasta nu este grevata de sarcini.

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.

decembrie 2022

PRIMAR

Serban Robert Nicolae





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. 30766 din 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August nr. 25 C, in suprafata de 70 mp (70 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107471

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;
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- cererea de cumparare nr. 5455/28.02.2022 depusa de catre Gafar Erdisi prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 70 mp
- HCL 81/14.04.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- cererea nr. 10981/29.04.2022 depusa de catre Gafar Erdisi prin care isi exprima optiunea pentru cumpararea terenul in suprafata de 70 mp
- contract de concesiune nr. 101/03.03.1999 pentru teren in suprafata de 40 mp titular AF Constantin
- contract de concesiune nr. 17/25.02.2003 pentru teren in suprafata de 30 mp titular AF Constantin
- numarul de inventar 656 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 40 mp
- numarul de inventar 126 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 30 mp
- autorizatiile de construire nr. 80/25.02.2000 si nr. 7/22.01.2004 titular AF Constantin
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 47/18.01.2022 la BIN Ion Catalina Mihaela
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 7974/19.01.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu IE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

107471 din care rezulta ca Gafar Erdisi si Gafar Nuzet au inregistrat dreptul de concesiune asupra terenului
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 7974/19.01.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu IE 107471-C1 din care rezulta ca Gafar Erdisi si Gafar Nuzet au inregistrat dreptul de proprietate asupra constructiei
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30766 din 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea echitabila de 170 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

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. 30766 din 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August nr. 25 C, in suprafata de 70 mp (70 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107471

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIEI 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. 30766 din 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada 23 August nr. 25 C, in suprafata de 70 mp (70 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107471

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;
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- cererea de cumparare nr. 5455/28.02.2022 depusa de catre Gafar Erdisi prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 70 mp
- HCL 81/14.04.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui teren
- cererea nr. 10981/29.04.2022 depusa de catre Gafar Erdisi prin care isi exprima optiunea pentru cumpararea terenul in suprafata de 70 mp
- contract de concesiune nr. 101/03.03.1999 pentru teren in suprafata de 40 mp titular AF Constantin
- contract de concesiune nr. 17/25.02.2003 pentru teren in suprafata de 30 mp titular AF Constantin
- numarul de inventar 656 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 40 mp
- numarul de inventar 126 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 30 mp
- autorizatiile de construire nr. 80/25.02.2000 si nr. 7/22.01.2004 titular AF Constantin
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 47/18.01.2022 la BIN Ion Catalina Mihaela
- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 7974/19.01.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu IE 107471 din care rezulta ca Gafar Erdisi si Gafar Nuzet au in scris dreptul de concesiune asupra terenului



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIEI DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

- extras de carte funciara de informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 7974/19.01.2022 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu IE 107471-C1 din care rezulta ca Gafar Erdisi si Gafar Nuzet au inscris dreptul de proprietate asupra constructiei
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30766 din 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea echitabila de 170 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

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 .

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
12.2022



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 *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. 30766 / 23.11.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piață si a vanzarii prin licitație publică a terenului situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. 23 August nr. 25C, în suprafață de 70 mp (din acte și măsurători) identificat cu IE 107471*

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..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ECONOMICĂ

DECEMBRIE 2022

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
ce stabilește valoarea echitabilă și a vânzării directe
a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord,
str. 23 August nr. 25C, în suprafață de 70 mp (70 mp din măsurători) identificat cu I.E. 107471

REGIM FISCAL

Din evidențele fiscale pe care le deținem, rezultă că subscrisa ERGAF COMEXIM SRL (CUI: 6397997) figurează înscrisă astfel:

- la matricola curentă numărul 371: imobil compus din spațiu comercial și teren în suprafață de 152,50 mp, situat în Eforie Nord, str. 23 August nr. 32;
- la matricola curentă numărul 563: clădire în suprafață construit desfășurată de 320 mp, Vila Armin, situată în Eforie Nord, str. 23 August nr. 32;
- la matricola curentă numărul 272: teren în suprafață de 24 mp, situată în Eforie Nord, str. 23 August nr. 32.

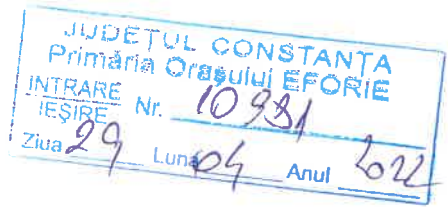
Precizăm că nu în toate matricolele fiscale se menționează numărul de lot și planul parcelar.

În actele de proprietate existente în dosarele fiscale nu se menționează întotdeauna numărul de lot și parcelarea sau nomenclatura stradală.

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
OPREA Alina-Elena

ELABORAT,
INSPECTOR
ROȘU Florentina

Manca



~~Al Negrea~~



Domnule Primar

Subsemnatul Gafor Erdiș domiciliat
în Eforie Nord str. Bucovinei 21
urmare comunicării HCL Nr 81 din 14-04-2022
îmi exprim obținerea de a cumpăra terenul
în suprafață de 70 m² conform prevederilor
ART 364 alin 2 din OUG 57/2019

29-04-2022





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 30766
IEȘIRE
Ziua 23 Luna 11 Anul 2022

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, 23/11/2022

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile – 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	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S12.01.22	teren intravilan	Eforie Nord, Str. Decebal, Nr. 7, CP 905350	4.400 m ²	Constituire drept de suprafață cu titlu oneros	N.C. 24317/14.09.2022 HCL 83/29.04.2021
2	S11.07.22	teren intravilan	Eforie Nord, str. Munteniei, loturile 320, 337 parțiale din Parcelarea Eforia Spitalelor Civile, Jud. Constanța, CP 905350	161 m ²	Propunere închiriere	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 172/29.07.2022
3	S03.09.22	teren intravilan	Eforie Nord, str 23 August, nr. 25C, loturile 104, 105 parțiale, Parcelare Eforia Spitalelor Civile București, IE 107471, CP 905350	70 m ²	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 81/14.04.2022
4	S13.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii nr. 2, Hotel Oltenia, loturile 15 și 16 din Parcelarea Movila-Techirghiol, CP 905360	1.356 m ²	Constituire drept de suprafață cu titlu oneros	N.C. 27409/17.10.2022 HCL 151/22.07.2021 și HCL 278/26.11.2021
5	S14.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Pescarilor, lot 1 din parcelarea Proiect 12/1992, CP 905360	372 m ²	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 210/21.09.2022
6	S14.02.22	teren intravilan	Eforie Nord, aleea Freziei, nr. FN, identificat cu IE 107635, CP 905350	35 m ²	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 227/31.10.2022
7	S14.03.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Arges, nr. 35, identificat cu IE 107634, CP 905360	531 m ²	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 228/31.10.2022
8	S14.04.22	teren intravilan	Eforie Nord, str. Munteniei, nr. FN, lot 321 parțial din Parcelarea Spitalelor Civile București, Jud. Constanța, CP 905350	384 m ²	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 229/31.10.2022

GECO MEC 2003 S.R.L

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofitei 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

1/2



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S03.09.22/14.11.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 70 m²


ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR 23 AUGUST, NR. 25C, LOTURILE 104, 105 PARȚIALE, PARCELARE EFORIA SPITALELOR CIVILE BUCUREȘTI, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 81/14.04.2022

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2022
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023
Adresa societății 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	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	16
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	17
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	17
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	19
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ	20
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	22
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI	22
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	23
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	30
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	32
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	34



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str 23 August, nr. 25C, loturile 104, 105 parțiale, Parcelare Eforia Spitalelor Civile București, IE 107471, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 70 m²**.

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

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 echitabilă, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 70 m²**, situat în Loc. Eforie Nord, str 23 August, nr. 25C, loturile 104, 105 parțiale, Parcelare Eforia Spitalelor Civile București, IE 107471, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	170 Euro/m ²	831 Ron/m ²
Valoare totală	11.900 Euro	58.193 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,8902 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

