

## 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. 30766/23.11.2022 (poziția 6) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Freziei F.N., în suprafața de 35 mp, identificat cu I.E. 107635 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;
  - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobiliare proprietate privată a Orasului Eforie;
  - HCL 227/31.10.2022 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren
  - numărul de inventar 4693 din HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1
  - documentația cu IE 107635
  - încheierea dispusă de OCPI în dosarul 100529/07.07.2022 pentru imobilul cu I.E. 107635
  - 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. 30766/23.11.2022 (poziția 6) ce stabilește valoarea de piață de 72 euro/mp fără TVA
  - 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 propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

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. 30766/23.11.2022 (poziția 6) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Freziei F.N., în suprafața de 35 mp, identificat cu I.E. 107635 precum și a documentației de licitație.

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 72 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 Nord, Aleea Freziei F.N., in suprafata de 35 mp, identificat cu I.E. 107635 precum și a documentației de licitație.

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.

Februarie 2023

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**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. 30766/23.11.2022 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Freziei F.N., in suprafata de 35 mp, identificat cu I.E. 107635 precum și a documentației de licitație

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;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 227/31.10.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4693 din HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1
- documentatia cu IE 107635
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 100529/07.07.2022 pentru imobilul cu I.E. 107635
- 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 72 euro/mp fara TVA
- 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Freziei F.N., in suprafata de 35 mp, identificat cu I.E. 107635 precum și a documentației de licitație

*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. 30766/23.11.2022 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Freziei F.N., in suprafata de 35 mp, identificat cu I.E. 107635 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;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 227/31.10.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4693 din HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1
- documentatia cu IE 107635
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 100529/07.07.2022 pentru imobilul cu I.E. 107635
- 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 72 euro/mp fara TVA
- 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  
02.2023



ROMÂNIA  
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. 30766/23.11.2022 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Freziei F.N., in suprafata de 35 mp, identificat cu I.E. 107635 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 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



**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**  
**D I R E C Ţ I A E C O N O M I C Ă**

MARTIE 2023

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L.  
ce stabileşte valoarea de piaţă şi a vânzării prin licitaţie publică  
a terenului situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Nord,  
al. Freziei F.N., în suprafaţă de 35 mp, identificat cu I.E. 107635,  
precum şi a documentaţiei de licitaţie

**REGIM FISCAL**

Din evidenţele fiscale pe care le deţinem rezultă că terenul în suprafaţă de 35 mp, situat în Eforie Nord al. Freziei F.N., nu figurează înregistrat la matricola curentă.

Precizăm că nu în toate matricolele fiscale se menţionează numărul de lot si planul parcelar.

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

**DIRECŢIA ECONOMICĂ,**  
**DIRECTOR EXECUTIV**  
OPREA Alina-Elena

**ELABORAT,**  
**INSPECTOR**  
ROŞU Florentina





Ph 36/23.03.2023

Raport de specialitate  
privind aprobare raport de evaluare ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin  
licitație publică pentru terenul în suprafață de 35 mp  
din Eforie Nord, str. Aleea Frezei fn

Din evidențele fiscale pe care le detinem numărul de inventar 4693  
cu suprafață de 35 mp are valoare de inventar 7782.55 lei, respectiv 1575 euro, 45  
euro/mp.

Proiectul de hotărâre propune prețul de pornire de 72 euro/mp fără TVA,  
raportul de evaluare aprobat indicând o valoare de piață de 72 de euro/mp fără TVA.

Conform prevederilor Codului administrativ aprobat prin O.G. nr. 57/2019  
prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat  
prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Față de cele menționate vă rugăm să analizați și să hotărâți.

Director executiv  
Oprea Alina Elena

Intocmit  
Marin Maria Alina



100117127276

**ANCPI**  
AGENCIJA NAȚIONALĂ  
P. E. A. D. A. S. P. C. ȘI  
P. C. E. S. T. E. M. O. R. T. A. V. A.**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**

Dosarul nr. 100529 / 07-07-2022

**INCHEIERE Nr. 100529****Registrator:** Irina Hreniuc**Asistent:** LAVINIA-IRINA VINTILA

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr 1, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.128/07-07-2022 emis de RAIFFEISEN BANK;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 600 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPJ nr.128/07-07-2022 in suma de 600

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107635

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107635 UAT Eforie;

**Prezenta se va comunica părților:**

CARDON MIHAITA

ORAS EFORIE

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

19-07-2022

Registrator,

Irina Hreniuc

Asistent Registrator,

LAVINIA-IRINA VINTILA

20.IUL. 2022

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107635 Eforie

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Al Freziei, Nr. FN, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107635	35	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit cu gard de plasa pe toate laturile

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
100529 / 07/07/2022		
Act Administrativ nr. 128, din 07/07/2022 emis de RAIFFEISEN BANK;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

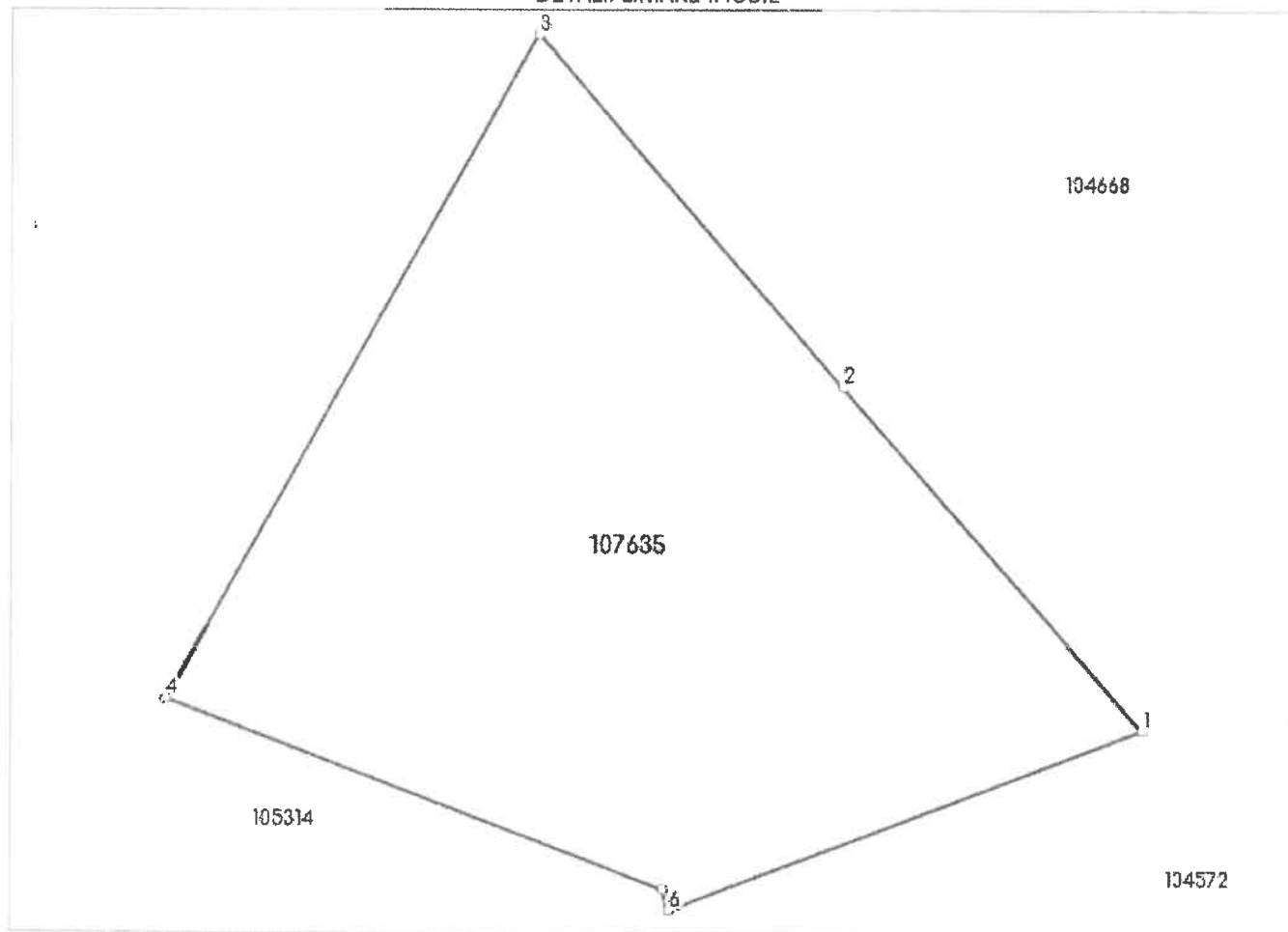
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107635	35	Imobilul este împrejmuit cu gard de plasa pe toate laturile

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	35	-	-	-	Imobilul este împrejmuit cu gard de plasa pe toate laturile

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.158
2	3	4.271
3	4	6.977
4	5	4.856
5	6	0.192
6	1	4.628

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 600 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.128/07-07-2022 în suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

19-07-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

AVINIA-IRINA VINTILA

(parafa și semnătura)

Referent,

STERCUC MIRIANA  
(parafă și semnătură)  
REFERENT

20.IUL. 2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cerere	100529
Ziua	07
Luna	07
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 107635 / UAT Eforie

TEREN Intravilan

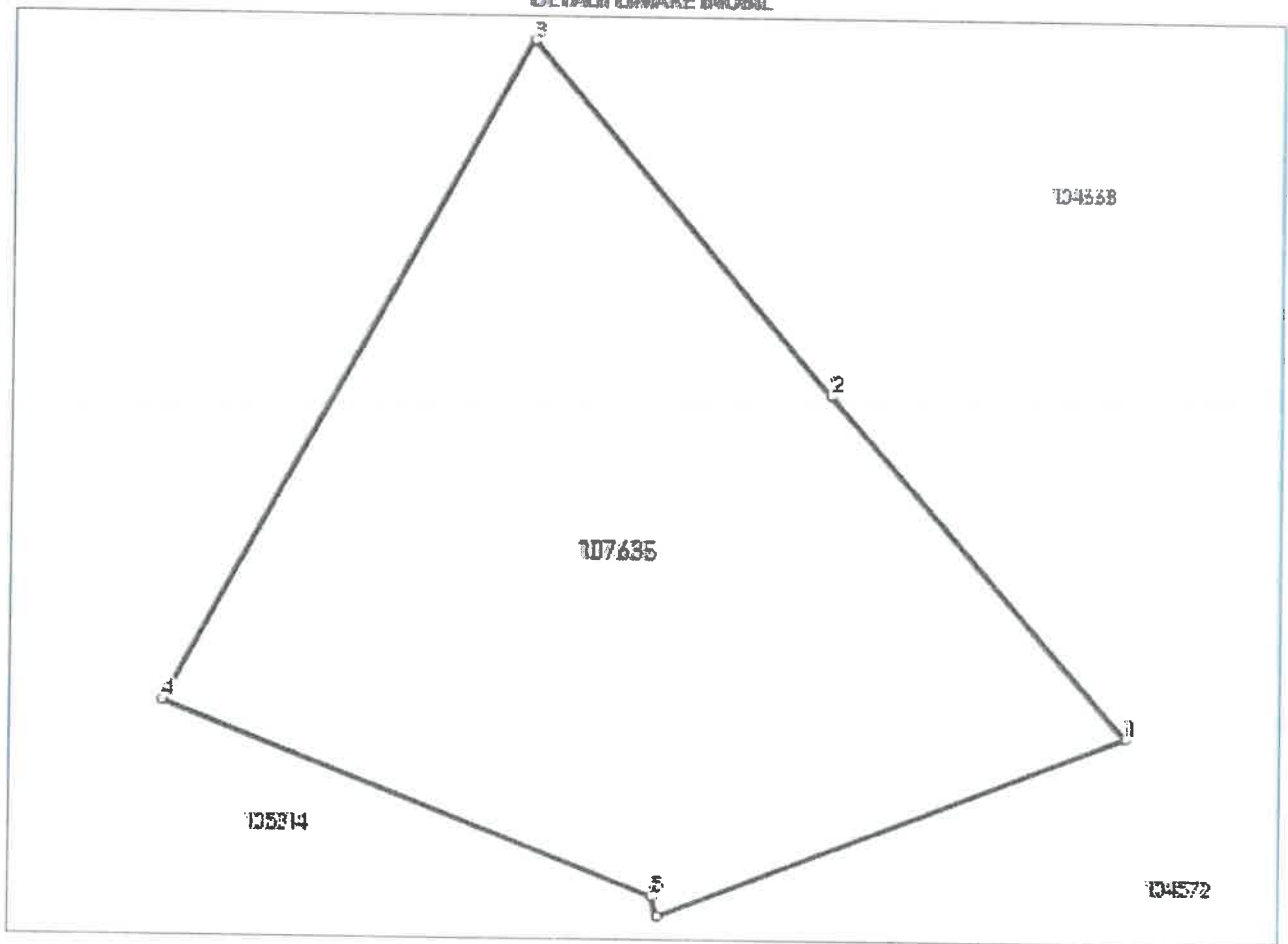
Adresa: Loc. Eforie Nord, Al Freziei, Nr. FN, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107635	35	Imobilul este împrejmuit cu gard de plasa pe toate laturile

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINARE IMOBIL



Incastrare în zonă

scara 1:500



**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	35			Imobilul este imprejmuit cu gard de plasa pe toate laturile
	<b>TOTAL:</b>		<b>35</b>			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.158
2	3	4.271
3	4	6.977
4	5	4.856
5	6	0.192
6	1	4.628

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 18-07-2022  
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**LUCIAN VIRGIL PAUN**

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA

Nume și Prenume: **PĂUN LUCIAN VIRGIL**

Funcție: **CONSILIER GR. IA**

18-07-2022



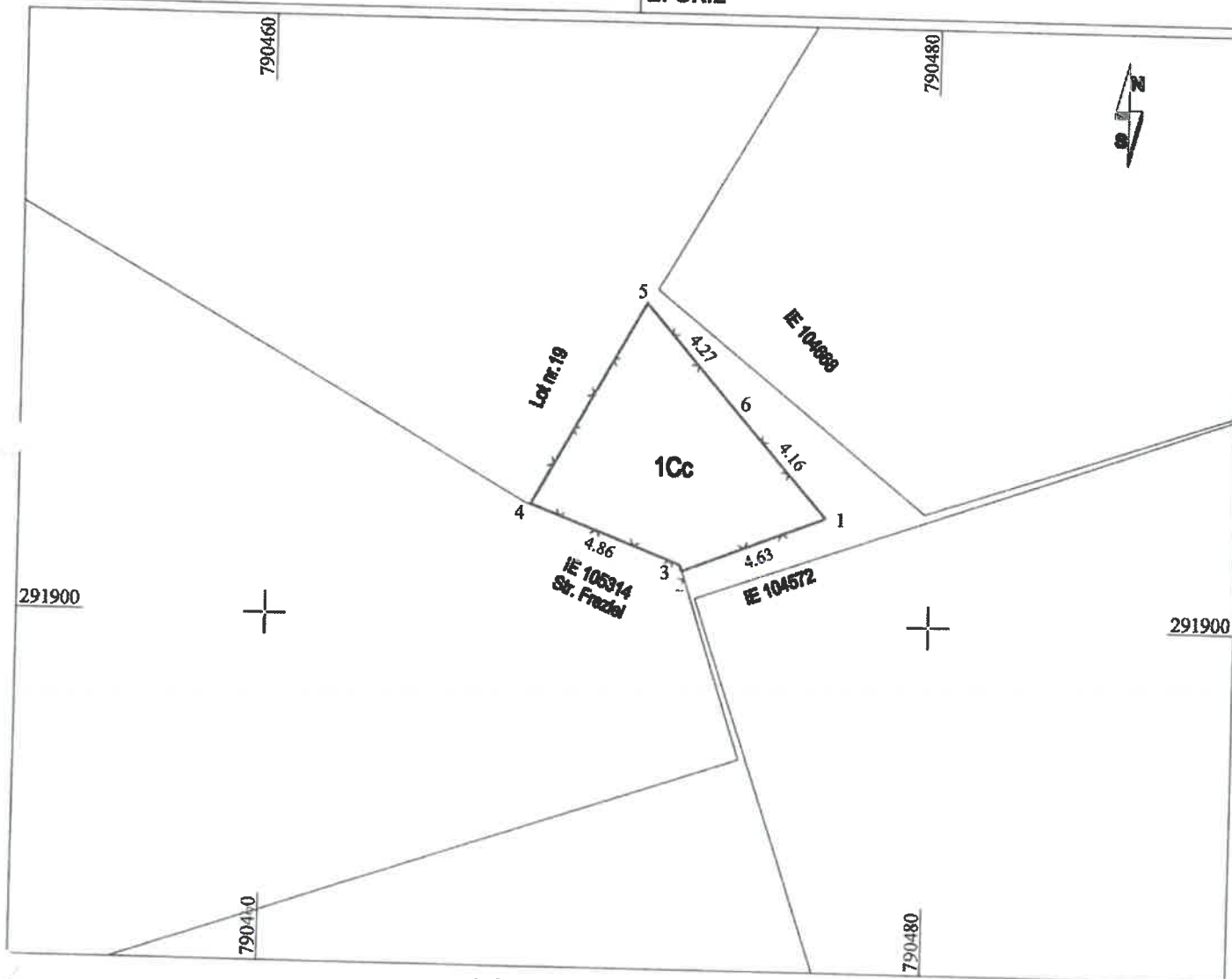


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 1.35 la Regulament

Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
107635	35	Eforie Nord, Str. Freziei, Nr. FN
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	35	Imobilul este imprejmuit cu gard de plasa pe toate laturile
Total		35	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 35 mp  
Suprafata din act = 35 mp

Executant: PFA CARDON MIHAITA  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intrunirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.



Data : 07.07.2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA  
Nume si Prenume: PAUN LUCIAN VIRGIL  
Funcția: CONSILIER GR. IA

10052/18-07-2022

Data :



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S14.02.22/14.11.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 35 MP**


**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEEA FREZIEI, NR. FN, IDENTIFICAT CU IE 107635, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 227/31.10.2022**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 Management   Evaluare   Consultanță
<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 / 426.547 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

CUPRINS

<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
1.9. 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 .....	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	14
Pasul 6 – Previțiunea 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 .....	21
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI .....	21
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	22
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	34
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI .....	36
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	38



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Freziei, nr. FN, identificat cu IE 107635, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 35 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 35 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, aleea Freziei, nr. FN, identificat cu IE 107635, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	72 Euro/m <sup>2</sup>	352 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	2.520 Euro	12.323 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,8902 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

