

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. 4053 din 20.02.2023 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Hortensiei nr. 27, lot 15 careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992 în suprafața de 300 mp identificat cu numărul cadastral 1920

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;
- cererea de cumpărare nr. 30767/19.11.2021 depusă de către Tiris Sande și Monica Mioara prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 300 mp
- contract de folosință nr. 61/02.12.2003 pentru teren în suprafața de 300 mp titular Marin Daniel cu actul adițional nr. 2/2005 încheiat cu Tiris Sande și Tiris Monica Mioara
- numărul de inventar 1236 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 300 mp
- autorizația de construire nr. 166/29.06.2005 titular Marin Daniel
- proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor 21123/27.12.2006 – titular Tiris Sande și Tiris Monica Mioara
- documentația cu numărul cadastral 1920 înregistrat la OCPI cu nr. 38734/07.11.2006 înscris în cartea funciara 544 sp UAT Eforie pentru teren ;
- documentația cu numărul cadastral numărul cadastral 1920 înscris în cartea funciara 2621 sp UAT Eforie pentru construcție ;
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2686/09.11.2006 la BNP Victoria Badea;
- încheierea nr. 20461 dispusă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 20461/29.08.2006 pentru imobilul compus din construcții și teren identificat cu nr. cadastral 1920 din care rezultă că Tiris Sande și Monica Mioara are înscris dreptul de folosință asupra terenului și dreptul de proprietate asupra construcției
- HCL 299/21.12.2022 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. 4053 din 20.02.2023 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață de 70 euro/mp fără T.V.A
- adresa 938/16.01.2023 prin care Tiris Sande și Monica Mioara își exprimă opțiunea de cumpărare a imobilului teren;

- 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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Hortensiei nr. 27, lot 15 careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp identificat cu numarul cadastral 1920.

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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Hortensiei nr. 27, lot 15 careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp identificat cu numarul cadastral 1920 catre Tiris Sande (CNP 1601212131235) si Monica Mioara (CNP 2640607131258).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 70 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 Tiris Sande si Monica Mioara.

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.

Martie 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 GECON M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Hortensiei nr. 27, lot 15 careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp identificat cu numarul cadastral 1920

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;
- cererea de cumparare nr. 30767/19.11.2021 depusa de catre Tiris Sande si Monica Mioara prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 300 mp
- contract de folosinta nr. 61/02.12.2003 pentru teren in suprafata de 300 mp titular Marin Daniel cu actul aditional nr. 2/2005 incheiat cu Tiris Sande si Tiris Monica Mioara
- numarul de inventar 1236 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 300 mp
- autorizatia de construire nr. 166/29.06.2005 titular Marin Daniel
- proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor 21123/27.12.2006– titular Tiris Sande si Tiris Monica Mioara
- documentatia cu numarul cadastral 1920 inregistrat la OCPI cu nr. 38734/07.11.2006 inscris in cartea funciara 544 sp UAT Eforie pentru teren ;
- documentatia cu numarul cadastral numarul cadastral 1920 inscris in cartea funciara 2621 sp UAT Eforie pentru constructie ;
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2686/09.11.2006 la BNP Victoria Badea;
- incheierea nr. 20461 dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 20461/29.08.2006 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu nr. cadastral 1920 din care rezulta ca Tiris Sande si Monica Mioara are inscris dreptul de folosinta asupra terenului si dreptul de proprietate asupra constructiei
- HCL 299/21.12.2022 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara T.V.A
- adresa 938/16.01.2023 prin care Tiris Sande si Monica Mioara 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 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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Hortensiei nr. 27, lot 15 careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp identificat cu numarul cadastral 1920

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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Hortensiei nr. 27, lot 15 careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp identificat cu numarul cadastral 1920

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;
- cererea de cumparare nr. 30767/19.11.2021 depusa de catre Tiris Sande si Monica Mioara prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 300 mp
- contract de folosinta nr. 61/02.12.2003 pentru teren in suprafata de 300 mp titular Marin Daniel cu actul aditional nr. 2/2005 incheiat cu Tiris Sande si Tiris Monica Mioara
- numarul de inventar 1236 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 300 mp
- autorizatia de construire nr. 166/29.06.2005 titular Marin Daniel
- proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor 21123/27.12.2006– titular Tiris Sande si Tiris Monica Mioara
- documentatia cu numarul cadastral 1920 inregistrat la OCPI cu nr. 38734/07.11.2006 inscris in cartea funciara 544 sp UAT Eforie pentru teren ;
- documentatia cu numarul cadastral numarul cadastral 1920 inscris in cartea funciara 2621 sp UAT Eforie pentru constructie ;
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2686/09.11.2006 la BNP Victoria Badea;
- incheierea nr. 20461 dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 20461/29.08.2006 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu nr. cadastral 1920 din care rezulta ca Tiris Sande si Monica Mioara are inscris dreptul de folosinta asupra terenului si dreptul de proprietate asupra constructiei
- HCL 299/21.12.2022 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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara T.V.A
- adresa 938/16.01.2023 prin care Tiris Sande si Monica Mioara isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

- 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
03.2023



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 aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECCO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Hortensiei nr. 27, lot 15 careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992 in suprafata de 300 mp identificat cu numarul cadastral 1920*

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 conditiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



Ph 54/27.03.2023

Raport de specialitate
privind aprobare raport de evaluare ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin
licitație publică pentru terenul în suprafață de 300 mp
din Eforie Nord, str. Hortensiei nr. 27

Din evidențele fiscale pe care le detinem numărul de inventar 1236
cu suprafață de 300 mp are valoare de inventar 89082,00 lei, respectiv 18000 euro, 60
euro/mp.

Proiectul de hotărâre propune prețul de pornire de 70 euro/mp fără TVA,
raportul de evaluare aprobat indicând o valoare de piață de 70 euro/mp fără TVA.

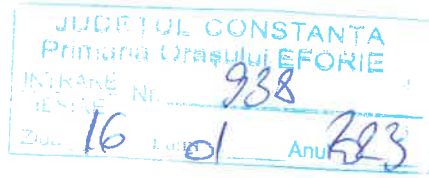
Conform prevederilor Codului administrativ aprobat prin O.G. nr. 57/2019
prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat
prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

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

Director executiv
Oprea Alina Elena

Intocmit
Marin Maria Alina

Mauea



Al Negrea



DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul/^{TÎRÎS}Subscrișă SANDE NI TÎRÎS MONICA-MIOARA

cu domiciliul / sediul în STR. HORTENSIEI, NR. 27, LOC. EFORIE NORD, JUDEȚUL CONSTANȚA

urmare primirii la data de 12.01.2023 a H.C.L. Eforie nr. 299 din data de 21.12.2022, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren / construcții) conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Data

12.01.2023

Semnătura



Domnului Primar al orașului Eforie



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.05.23/13.02.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 300 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. HORTENSIEI, NR. 27, LOT 15, CAREU 4 DIN PARCELAREA PROIECT 11/1992, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 299/21.12.2022

| | |
|---|---|
| FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117 |  |
| EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR | Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI |
| Parafa | Nr. 12167 – valabilă 2023 |
| Asigurare profesională | 1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023 |
| 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 EVALUARII | 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 |
| 1.8.1. Surse de informații generale..... | 5 |
| 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată: | 5 |
| 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE..... | 6 |
| 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE..... | 6 |
| 1.11. RESTRICȚII 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 PIEȚEI IMOBILIARE | 13 |
| Pasul 1 – Analiza productivității proprietății..... | 13 |
| Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice | 13 |
| Pasul 3 – Analiza cererii..... | 14 |
| Pasul 4 – Analiza ofertei | 14 |
| Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă | 15 |
| Pasul 6 – Previțiunea 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. TEHNICA REZIDUALĂ..... | 21 |
| 5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI..... | 21 |
| CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE | 22 |
| CAPITOLUL VII – ANEXE | 24 |
| 7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE | 24 |
| 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI | 25 |
| 7.3. AMPLASAMENT | 39 |
| 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI..... | 41 |
| 7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE..... | 43 |



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Hortensiei, nr. 27, lot 15, careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 300 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 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 de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 300 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Hortensiei, nr. 27, lot 15, careu 4 din parcelarea Proiect 11/1992, Jud. Constanța, CP 905350, este:

| Valoare de piață | | |
|--|---------------------------------|------------------------------|
| Valoare unitară | 70,00 Euro/m² | 343 Ron/m² |
| Valoare totală | 21.000 Euro | 102.995 RON |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 13.02.2023 - 4,9045 Ron/Euro</i> | | |
| <i>Valorile nu includ TVA</i> | | |

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

