

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 9) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Techirghiol, localitatea Techirghiol, strada Meteor nr. 7, lot 128 din parcelarea PUZ "Cartier locuințe, dotări turistice și prestări servicii – str. 23 August – calea ferată" în suprafața de 408 mp identificat cu I.E. 102455

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 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 imobiliare proprietate privată a Orașului Eforie;
- cererea de cumpărare nr. 28397/28.10.2022 depusă de către Florescu Florica prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 408 mp
- contract de concesiune nr. 2/25.02.2008 pentru teren în suprafața de 408 mp titular Florescu Florica încheiat cu Orașul Eforie
- numărul de inventar 1631 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 408 mp
- autorizația de construire nr. 271/29.12.2008 titular Florescu Florica emisă de Orașul Eforie
- proces verbal de constatare a stadiului fizic de edificare a construcției nr. 6198/09.04.2020 – titular Florescu Florica- emis de orașul Techirghiol la stadiul fundație+elevație;
- certificat de atestare a edificării construcției nr. 03298/24.03.2020 emis de orașul Techirghiol titulari Florescu Florica, Popescu (născută Florescu) Alexandra, Popescu (născută Florescu) Adriana
- certificat de moștenitor certificat cu nr. 18/18.06.2018 la BIN Boicu Claudia
- act de lichidare a regimului comunității legale autentificat cu nr. 406/18.06.2018
- extras de carte funciara pentru informare emis în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 156892/20.10.2022 pentru imobilul identificat cu I.E. 102455 din care rezultă că Florescu Florica, Florescu Alexandra, Florescu Adriana are înscris dreptul de concesiune asupra terenului și orașul Eforie are înscris dreptul de proprietate asupra terenului
- P.U.G. aprobat prin Decizia nr. 71/11.02.1991 a Prefecturii Constanța

- Procesul verbal de vecinatati incheiat intre UAT Eforie, UAT Agigea, UAT Techirghiol, UAT Tuzla, O.J.C.G.C. si D.U.A.T. inregistrat cu nr. 10568 din data de 17.12.1998;
 - Ordinul Prefectului nr. 399/25.08.2010 si procesul verbal de identificare si recunoastere a hotarului dintre U.A.T. Eforie si U.A.T. Agigea inregistrat la O.C.P.I. Constanta cu nr. 1687/04.03.2011 si insusit de Consiliul Local Eforie prin H.C.L. 96/31.05.2011;
 - Sentinta civila nr.1695 din 10.12.2015 pronuntata de Tribunalul Constanta in dosarul nr. 9281/118/2013, ramasa definitiva prin Decizia civila nr.449/CA din 06.06.2016 pronuntata de Curtea de Apel Constanta in dosarul nr. 9281/118/2013;
 - Sentinta Civila nr. 622/12.05.2016 pronuntata de Tribunalul Constanta in dosarul 9279/118/2013 ramasa definitiva prin Decizia Civila nr. 1005/CA/16.12.2016 pronuntata de Curtea de Apel Constanta in dosarul 9279/118/2013;
 - hotarele de pe adresa web <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.
 - Limitele administrative ale UAT Techirghiol existente pe portalul A.N.C.P.I. Constanta,
 - HCL 316/21.12.2022 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 9) ce stabileste valoarea de piata de 72 euro/mp fara T.V.A
 - adresa 827/13.01.2023 prin care Florescu Florica, Popescu (nascuta Florescu) Alexandra, Popescu (nascuta Florescu) Adriana 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
- 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 9) ce stabileste valoarea de piata de 72 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Techirghiol, localitatea Techirghiol, strada Meteor nr. 7, lot 128 din parcelarea PUZ "Cartier locuinte, dotari turistice si prestari servicii – str. 23 August – calea ferata" in suprafata de 408 mp identificat cu I.E. 102455.

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 9)

ce stabileste valoarea de piata de 72 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 Techirghiol, localitatea Techirghiol, strada Meteor nr. 7, lot 128 din parcelarea PUZ "Cartier locuinte, dotari turistice si prestari servicii – str. 23 August – calea ferata" in suprafata de 408 mp identificat cu I.E. 102455 catre Florescu Florica (CNP 2550928132803), Popescu (nascuta Florescu) Alexandra (CNP 2830606133915), Popescu (nascuta Florescu) Adriana (CNP 2850221134141).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 72 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 Florescu Florica, Popescu (nascuta Florescu) Alexandra, Popescu (nascuta Florescu) Adriana.

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





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. 4053 din 20.02.2023 (pozitia 9) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Techirghiol, localitatea Techirghiol, strada Meteor nr. 7, lot 128 din parcelarea PUZ "Cartier locuinte, dotari turistice si prestari servicii – str. 23 August – calea ferata" in suprafata de 408 mp identificat cu I.E. 102455

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. 28397/28.10.2022 depusa de catre Florescu Florica prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 408 mp
- contract de concesiune nr. 2/25.02.2008 pentru teren in suprafata de 408 mp titular Florescu Florica incheiat cu Orasul Eforie
- numarul de inventar 1631 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 408 mp
- autorizatia de construire nr. 271/29.12.2008 titular Florescu Florica emisa de Orasul Eforie
- proces verbal de constatare a stadiului fizic de edificare a constructiei nr. 6198/09.04.2020– titular Florescu Florica- emis de orasul Techirghiol la stadiul fundatie+elevatie;
- certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 03298/24.03.2020 emis de orasul Techirghiol titulari Florescu Florica, Popescu (nascuta Florescu) Alexandra, Popescu (nascuta Florescu) Adriana
- certificat de mostenitor certificat cu nr. 18/18.06.2018 la BIN Boicu Claudia
- act de lichidare a regimului comunitatii legale autentificat cu nr. 406/18.06.2018
- extras de carte funciara pentru informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 156892/20.10.2022 pentru imobilul identificat cu I.E. 102455 din care rezulta ca Florescu Florica, Florescu Alexandra, Florescu Adriana are inscris dreptul de concesiune asupra terenului si orasul Eforie are inscris dreptul de proprietate asupra terenului
- P.U.G. aprobat prin Decizia nr. 71/11.02.1991 a Prefecturii Constanta



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

- Procesul verbal de vecinatati incheiat intre UAT Eforie, UAT Agigea, UAT Techirghiol, UAT Tuzla, O.J.C.G.C. si D.U.A.T. inregistrat cu nr. 10568 din data de 17.12.1998;
- Ordinul Prefectului nr. 399/25.08.2010 si procesul verbal de identificare si recunoastere a hotarului dintre U.A.T. Eforie si U.A.T. Agigea inregistrat la O.C.P.I. Constanta cu nr. 1687/04.03.2011 si insusit de Consiliul Local Eforie prin H.C.L. 96/31.05.2011;
- Sentinta civila nr.1695 din 10.12.2015 pronuntata de Tribunalul Constanta in dosarul nr. 9281/118/2013, ramasa definitiva prin Decizia civila nr.449/CA din 06.06.2016 pronuntata de Curtea de Apel Constanta in dosarul nr. 9281/118/2013;
- Sentinta Civila nr. 622/12.05.2016 pronuntata de Tribunalul Constanta in dosarul 9279/118/2013 ramasa definitiva prin Decizia Civila nr. 1005/CA/16.12.2016 pronuntata de Curtea de Apel Constanta in dosarul 9279/118/2013;
- hotarele de pe adresa web <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.
- Limitele administrative ale UAT Techirghiol existente pe portalul A.N.C.P.I. Constanta,
- HCL 316/21.12.2022 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 9) ce stabileste valoarea de piata de 72 euro/mp fara T.V.A
- adresa 827/13.01.2023 prin care Florescu Florica, Popescu (nascuta Florescu) Alexandra, Popescu (nascuta Florescu) Adriana 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 9) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Techirghiol, localitatea Techirghiol, strada Meteor nr. 7, lot 128 din parcelarea PUZ "Cartier locuinte, dotari turistice si prestari servicii – str. 23 August – calea ferata" in suprafata de 408 mp identificat cu I.E. 102455

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 10) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii nudei proprietati a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Decebal nr. 11C, in suprafata de 1060 mp identificat cu I.E. 103860

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. 28397/28.10.2022 depusa de catre Florescu Florica prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 408 mp
- contract de concesiune nr. 2/25.02.2008 pentru teren in suprafata de 408 mp titular Florescu Florica incheiat cu Orasul Eforie
- numarul de inventar 1631 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 408 mp
- autorizatia de construire nr. 271/29.12.2008 titular Florescu Florica emisa de Orasul Eforie
- proces verbal de constatare a stadiului fizic de edificare a constructiei nr. 6198/09.04.2020– titular Florescu Florica- emis de orasul Techirghiol la stadiul fundatie+elevatie;
- certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 03298/24.03.2020 emis de orasul Techirghiol titulari Florescu Florica, Popescu (nascuta Florescu) Alexandra, Popescu (nascuta Florescu) Adriana
- certificat de mostenitor certificat cu nr. 18/18.06.2018 la BIN Boicu Claudia
- act de lichidare a regimului comunitatii legale autentificat cu nr. 406/18.06.2018
- extras de carte funciara pentru informare emis in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 156892/20.10.2022 pentru imobilul identificat cu I.E. 102455 din care rezulta ca Florescu Florica, Florescu Alexandra, Florescu Adriana are inscris dreptul de concesiune asupra terenului si orasul Eforie are inscris dreptul de proprietate asupra terenului
- P.U.G. aprobat prin Decizia nr. 71/11.02.1991 a Prefecturii Constanta
- Procesul verbal de vecinatati incheiat intre UAT Eforie, UAT Agigea, UAT Techirghiol, UAT Tuzla, O.J.C.G.C. si D.U.A.T. inregistrat cu nr. 10568 din data de 17.12.1998;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

- Ordinul Prefectului nr. 399/25.08.2010 și procesul verbal de identificare și recunoaștere a hotarului dintre U.A.T. Eforie și U.A.T. Agigea înregistrat la O.C.P.I. Constanța cu nr. 1687/04.03.2011 și înscris de Consiliul Local Eforie prin H.C.L. 96/31.05.2011;
- Sentința civilă nr. 1695 din 10.12.2015 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 9281/118/2013, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 449/CA din 06.06.2016 pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul nr. 9281/118/2013;
- Sentința Civilă nr. 622/12.05.2016 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul 9279/118/2013 rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1005/CA/16.12.2016 pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul 9279/118/2013;
- hotărârile de pe adresa web <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.
- Limitele administrative ale UAT Techirghiol existente pe portalul A.N.C.P.I. Constanța,
- HCL 316/21.12.2022 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 9) ce stabilește valoarea de piață de 72 euro/mp fără T.V.A
- adresa 827/13.01.2023 prin care Florescu Florica, Popescu (născută Florescu) Alexandra, Popescu (născută Florescu) Adriana 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 C din Eforie Nord de 60 de euro/mp

PH nu poate fi analizat fără rapoartele de specialitate prezentate de celelalte direcții/compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atribuțiilor și datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
03.2023



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 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 9) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Techirghiol, localitatea Techirghiol, strada Meteor nr. 7, lot 128 din parcelarea PUZ "Cartier locuinte, dotari turistice si prestari servicii – str. 23 August – calea ferata" in suprafata de 408 mp identificat cu I.E. 102455*

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. b din OUG 57/2019** privind Codul Administrativ Consiliul local are atributii privind "*privind strategiile de dezvoltare economică, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale*", 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



Ph 55/27.03.2023

Raport de specialitate
privind aprobare raport de evaluare ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin
licitație publică pentru terenul în suprafață de 408 mp
din Techirghiol, str. Meteor nr. 7, lot 128

Din evidențele fiscale pe care le detinem numărul de inventar 1631
cu suprafață de 408 mp are valoare de inventar 121151.52 lei, respectiv 24480 euro,
60 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 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

Director
Marin Maria Alina

Marea
Al Negru


JUDEȚUL CONSTANȚA			
Primăria Orașului EFORIE			
INTRARE	Nr.	822	
IEȘIRE			
Ziua	13	Luna	01
		Anul	2023

DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul/ Subscrisa FLORESCU FLORICA, POPESCU (născută FLORESCU
ALEXANDRA și POPESCU (născută Florescu) ADRIANA
cu domiciliul /sediul în EFORIE-5210 Str. DEZROBIRII NR 20

urmare primirii la data de 12 01-2023 a H.C.L. Eforie nr. 316 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

Semnătura

13.01.2023



Domnului Primar al orașului Eforie



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.11.23/13.02.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 408 MP

ADRESA: LOC. TECHIRGHIOI, STR. METEOR, NR. 7, LOT 128 DIN PARCELAREA PUZ „CARTIER LOCUINȚE, DOTĂRI TURISTICE ȘI PRESTĂRI SERVICII - STR. 23 AUGUST - CALEA FERATĂ”, IDENTIFICAT CU I.E. 102455, CP 906100

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 316/21.12.2022

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 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
1.8.1. 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. 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.....	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
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 EXTRAȚIEI.....	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. AMPLASAMENT	31
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	33
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	35



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Techirghiol, str. Meteor, nr. 7, lot 128 din parcelarea PUZ „Cartier locuințe, dotări turistice și prestări servicii - str. 23 August - calea ferată”, IDENTIFICAT CU I.E. 102455, CP 906100, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 408 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 408 mp**, situat în Loc. Techirghiol, str. Meteor, nr. 7, lot 128 din parcelarea PUZ „Cartier locuințe, dotări turistice și prestări servicii - str. 23 August - calea ferată”, IDENTIFICAT CU I.E. 102455, CP 906100, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	72,00 Euro/m²	353 Ron/m²
Valoare totală	29.400 Euro	144.192 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința 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.

