

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. 4053/20.02.2023 (poziția 7) ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Panselor identificat cu I.E. 107857, în suprafața de 54 mp

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;
 - Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
 - OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - HCL nr. 32/2020,
 - HCL 307/21.12.2022 (poziția 4) prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de suprafață pentru acest teren
 - 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. 4053/20.02.2023 (poziția 7) ce stabilește valoarea redevenței de 17,20 euro/mp/an
 - 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. 4053/20.02.2023 (poziția 7) ce stabilește valoarea echitabilă de vânzare de 430 euro/mpan
 - HCL 38/2020 anexa 1 modificată prin HCL 253/31.10.2022 nr. de inventar 284
 - Documentația cadastrală cu I.E. 107857;
 - contract de concesiune nr. 45/09.02.1995 valabil 25 ani, contract de concesiune nr. 37/24.09.2002;
 - autorizația de construire 294/29.10.2003, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 25934/11.12.2009;
 - Dispoziția Primarului nr. 196/2019 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Nord de 130 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de către Consiliul Local 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. 4053/20.02.2023 (poziția 7) ce stabilește valoarea redevenței de 17,20 euro/mp/an pentru terenurile situate în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Panselor identificat cu I.E. 107857, în suprafața de 54 mp.

Art. 2 Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. **Panselelor identificat cu I.E. 107857**, in suprafata de 54 mp in favoarea numitei S.C. Eny&Edy S.R.L..

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 17,20 euro/mp/an.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie se va reinnoi, prin act aditional la contractul de superficie.

Art. 6. Se aproba semnarea de catre Primar a contractului de superficie in forma autentica

Art. 7. Contractul de superficie se va incheia daca S.C. Eny&Edy S.R.L. este proprietara imobilelor constructii aflate pe terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. **Panselelor identificat cu I.E. 107857**, in suprafata de 54 mp si acestea nu sunt grevate de sarcini. Daca imobilele constructii sunt grevate de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind incheierea contractului de superficie de catre S.C. Eny&Edy S.R.L.. In caz contrar , prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea .

Art. 8. In contractul de superficie se vor trece urmatoarele conditii:

- a. in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- b. titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia(ile)

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Iunie 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 7) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Panselor identificat cu I.E. 107857**, in suprafata de 54 mp

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- HCL nr. 32/2020,
- HCL 307/21.12.2022 (pozitia 4) prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de superficie pentru acest teren
- 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 7) ce stabileste valoarea redeventei de 17,20 euro/mp/an
- 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 7) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 430 euro/mp/an
- HCL 38/2020 anexa 1 modificata prin HCL 253/31.10.2022 nr. de inventar 284
- Documentatia cadastrala cu I.E. 107857;
- contract de concesiune nr. 45/09.02.1995 valabil 25 ani, contract de concesiune nr. 37/24.09.2002;
- autorizatia de construire 294/29.10.2003, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 25934/11.12.2009;
- Dispozitia Primarului nr. 196/2019 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Nord de 130 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 7) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Panselor identificat cu I.E. 107857**, in suprafata de 54 mp

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



R O M Â N I A
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. 4053/20.02.2023 (pozitia 7) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. **Panselorlor identificat cu I.E.**

107857, in suprafata de 54 mp

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
 - OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - HCL nr. 32/2020,
 - HCL 307/21.12.2022 (pozitia 4) prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de superficie pentru acest teren
 - 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 7) ce stabileste valoarea redeventei de 17,20 euro/mp/an
 - 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 7) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 430 euro/mpan
 - HCL 38/2020 anexa 1 modificata prin HCL 253/31.10.2022 nr. de inventar 284
 - Documentatia cadastrala cu I.E. 107857;
 - contract de concesiune nr. 45/09.02.1995 valabil 25 ani, contract de concesiune nr. 37/24.09.2002;
 - autorizatia de construire 294/29.10.2003, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 25934/11.12.2009;
 - Dispozitia Primarului nr. 196/2019 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Nord de 130 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

06.2023



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

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E A L
S E R V I C I U L U I J U R I D I C

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. 4053/20.02.2023 (pozitia 7) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Panselelor identificat cu I.E. 107857, in suprafata de 54 mp*

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..."*

Ş E F S E R V I C I U 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

BUCUREȘTEANU Alexandru

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107857 Eforie

Nr. cerere 72202
Ziua 16
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare

100136204926



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Panselelor, Nr. 1, Jud. Constanta

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 107857 | 54 | Teren imprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 72202 / 16/05/2023 | | |
| Act Administrativ nr. HCL 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 10926 nomenclator, din 15/05/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 10926, din 02/05/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. HCL 253+ANEXA 1, din 31/01/2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE, DOMENIU PRIVAT | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

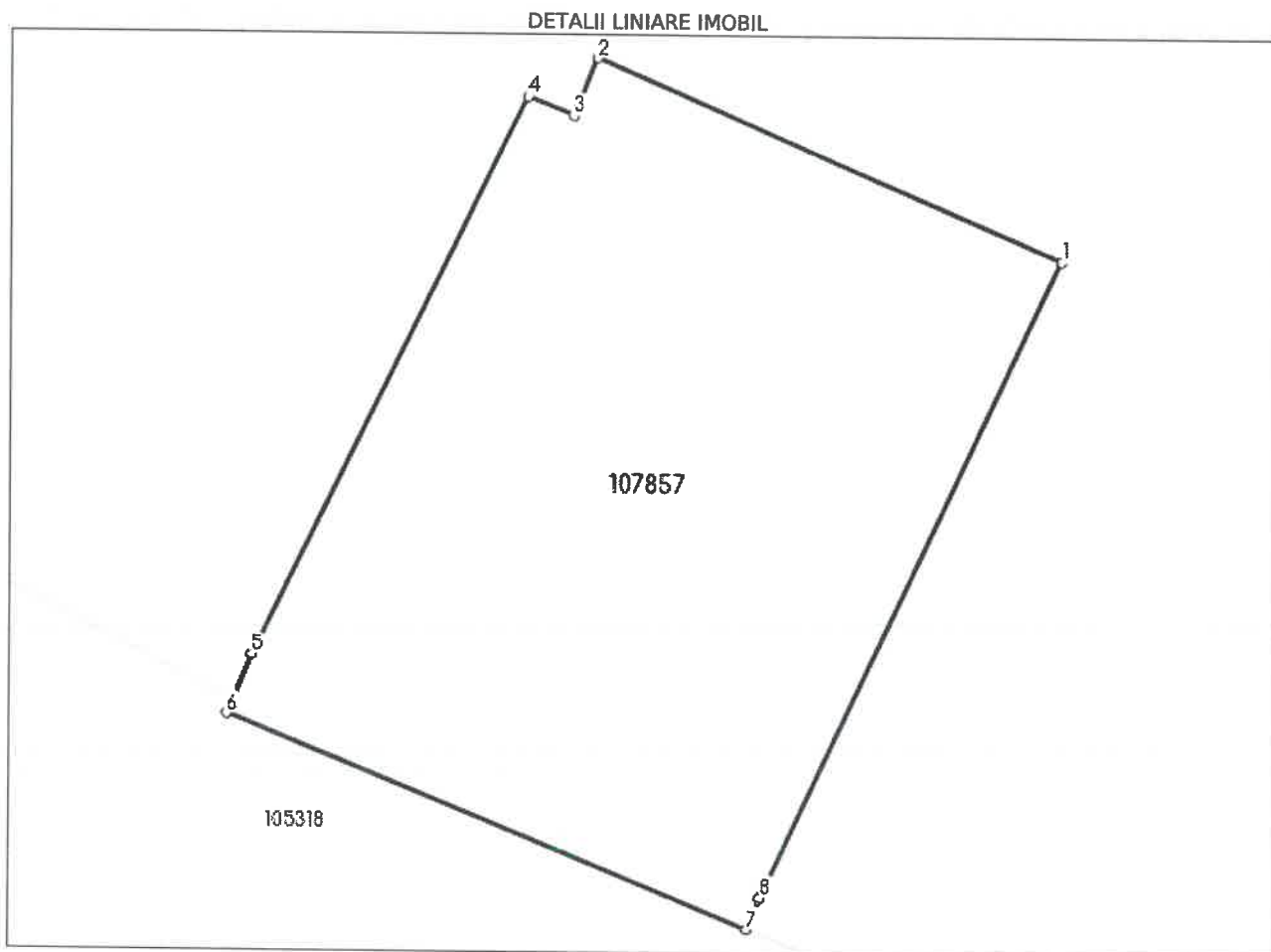
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 107857 | 54 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|-------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 54 | - | - | - | Imobil este împrejmuit. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 5.803 |
| 2 | 3 | 0.715 |
| 3 | 4 | 0.567 |
| 4 | 5 | 7.149 |
| 5 | 6 | 0.728 |
| 6 | 7 | 6.456 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 7 | 8 | 0.394 |
| 8 | 1 | 8.073 |

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
23-05-2023

Asistent Registrator,
CARMEN BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

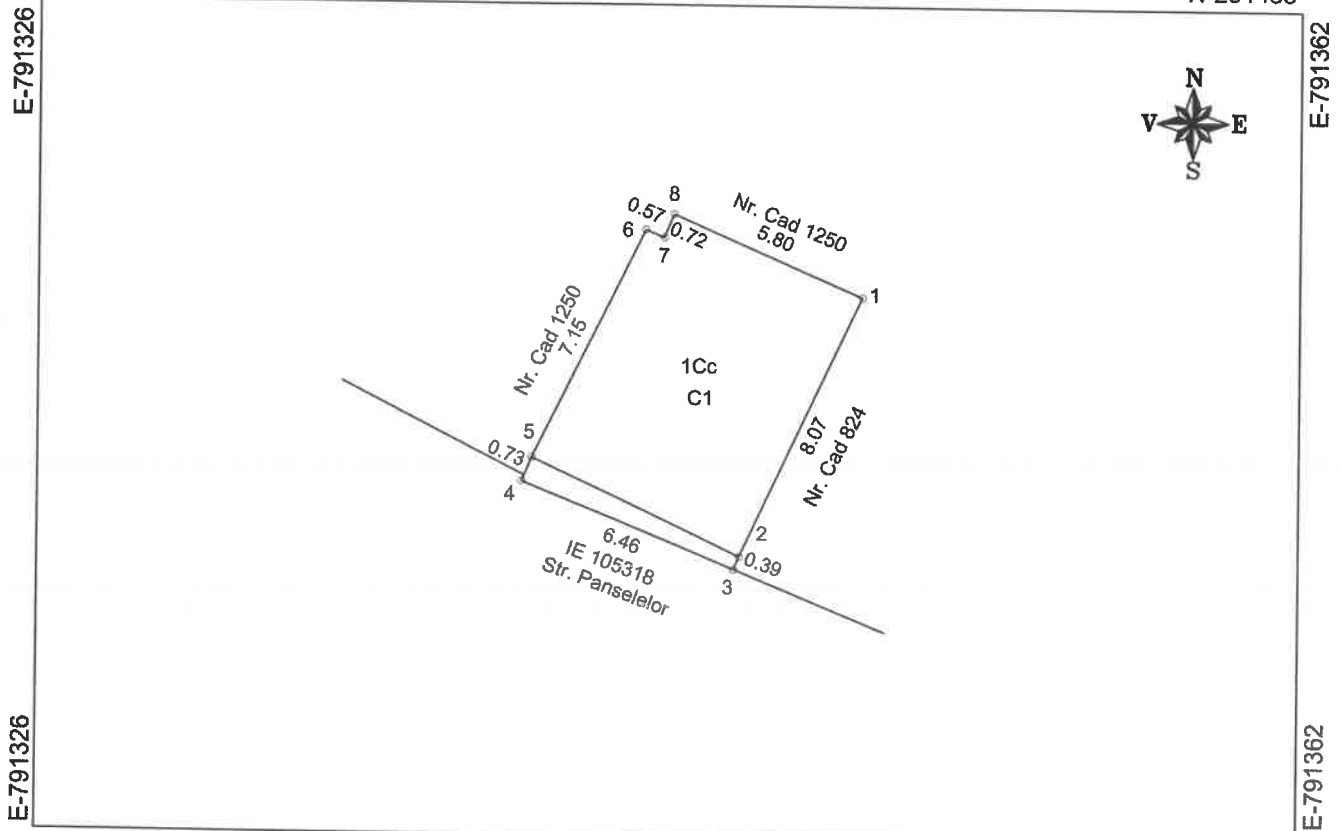
scara 1:200

| | | |
|---------------|--------------------|---|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului |
| 107857 | 54 mp | Loc. Eforie Nord, Str. Panselelor nr. 1, Jud. Constanta |

| | |
|---------------------|---|
| Nr. Cartea Funciara | Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) |
| | Eforie |

N-291438

N-291438



N-291414

N-291414

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentuni |
|-------------|------------------------|----------------|---------------------------|
| 1 | Cc | 54 | Imobilul este imprejmuit. |
| Total | | 54 | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentuni |
|-------|------------|----------------------------------|---------|
| | | | |
| Total | | | |

Suprafata totala masurata a imobilului =54 mp
Suprafata din act =54 mp

Executant

ING. JIANU VALENTINA CARMEN
 SERIE RO B F NR. 1962

CATEGORIA A

Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acestora cu realitatea din teren

**JIANU
 VALENTINA-
 CARMEN**

Semnatura si stampila

Digitally signed by JIANU
 VALENTINA-CARMEN

Date: 2023.05.15

13:56:51 +03'00'

Data: 15.05.2023

Inspector

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

Evren Omer

Semnat digital de Evren Omer
 Data: 2023.05.23 12:31:42
 +03'00'

Stampila BCPI

D. 72202 / 2023

Semnatura si parafa

Data.....

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

Dosarul nr. 72202 / 16-05-2023

INCHEIERE Nr. 72202**Inspector:** Evren Omer**Registrator:** DIANA DARDAC**Asistent registrator:** CARMEN BEATRICE ALBU

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.10926 nomenclator/15-05-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.10926/02-05-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.HCL 253+ANEXA 1/31-01-2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.HCL 38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

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 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107857
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 107857 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

JIANU VALENTINA CARMEN
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, | Registrator, | Asistent Registrator, |
| 24-05-2023 | DIANA DARDAC | CARMEN BEATRICE ALBU |
| | Inspector, | |
| | Evren Omer | |

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.09.23/13.02.2023

- CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 54 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. PANSELELOR, NR. 1, LOT 48 DIN PARCELAREA R. LEAUTEY, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 307/21.12.2022

| | |
|---|---|
| FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117 |  GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță |
| 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 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 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 – 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 | 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 | 30 |
| 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI | 32 |
| 7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE | 34 |



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Panselelor, nr. 1, lot 48 din parcelarea R. Leautey, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 54 mp.**

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

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, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 54 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Panselelor, nr. 1, lot 48 din parcelarea R. Leautey, Jud. Constanța, CP 905350, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

| Valoarea echitabilă | | |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| Valoare unitară | 430,00 Euro/m² | 2.109 Ron/m² |
| Valoare totală | 23.200 Euro | 113.784 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> | | |

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

| Valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani) | | | |
|--|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Valoare concesiune | 17,20 Euro/m²/an | 928 Euro/an | 77 Euro/lună |
| | 84,36 Ron/m²/an | 4.551 Ron/an | 379 Ron/lună |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 13.02.2023 - 4,9045 Ron/Euro</i> | | | |
| <i>Valorile nu includ TVA</i> | | | |

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

