

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 6) ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii identificat cu I.E. 104601, în suprafața de 250 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 3) 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 6) ce stabilește valoarea redevenței de 17,24 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 6) ce stabilește valoarea echitabilă de vânzare de 431 euro/mp
 - HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 47
 - Documentația cadastrală cu I.E. 104601;
 - 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 HOTĂRÂRE

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 6) ce stabilește valoarea redevenței de 17,24 euro/mp/an pentru terenurile situate în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii identificat cu I.E. 104601, în suprafața de 250 mp.

Art. 2 Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor situate în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii

identificat cu I.E. 104601, in suprafata de 250 mp in favoarea numitei S.C. Pacific Plus S.R.L..

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 17,24 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. Pacific Plus S.R.L. este proprietara imobilelor constructii aflate pe terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Republicii identificat cu I.E. 104601**, in suprafata de 250 mp. Dovada dreptului de proprietate se va face cu Certificat Fiscal.

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.

Septembrie 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Republicii identificat cu I.E. 104601**, in suprafata de 250 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 3) 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 6) ce stabileste valoarea redeventei de 17,24 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 6) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 431 euro/mp
- HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 47
- Documentatia cadastrala cu I.E. 104601;
- 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 6) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Republicii identificat cu I.E. 104601**, in suprafata de 250 mp

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. 4053/20.02.2023 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Republicii identificat cu I.E. 104601**, in suprafata de 250 mp

P.H. a fost intocmit 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 3) 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 6) ce stabileste valoarea redeventei de 17,24 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 6) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 431 euro/mp
 - HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 47
 - Documentatia cadastrala cu I.E. 104601;
 - 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
- Pe teren exista o constructie declarata si inscrisa pe rol.

Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

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

Director Executiv
Manca Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
09.2023



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 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 6) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii identificat cu I.E. 104601, in suprafata de 250 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..."*

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii si a valorii de vanzare a terenului in suprafata de 250 mp Eforie Nord, str.Republicii, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, catre SC Pacific Plus SRL

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul Orasului Eforie,
- cererea depusa de SC Pacific Plus SRL inregistrata la Primaria Orasului Eforie,
- raportul DADPP din care reiese ca terenul apartine domeniului privat al orasului,
- raportul DAPL din care reiese ca terenul nu este revendicat,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- raportul de evaluare,
- procesul verbal de negociere nr.22965/24.10.2012,
- zona impozitare A,
- pozitia 47 in HCL 35/2007,
- are urmatoarele acte pentru teren si constructie: Contract concesiune 7/13.02.1997 pe 250 mp, proces verbal de predare-primire a terenului din 14.02.1997, autorizatie de construire nr.134/27.05.1997, proces verbal de receptie 8219/06.05.2004, constructie autorizata spatiu comercial P+1E si terasa,
- nu are cadastru, nu are carte funciara,
- prevederile Legii 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
- prevederile art.123 din Legea 215/2001, republicata.
- Ordinul Consiliului Concurentei nr.136/2003 pentru punerea in aplicare a Instructiunilor privind vanzarile de terenuri si/sau cladiri de catre autoritatile publice, pct. 1.1, 2.2.1, 2.2.4,

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit."c" si alin.5 lit."b", art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata

HOTARASTE

Art.1 – Se insuseste de catre Consiliul Local Eforie raportul de evaluare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari. Se aproba procesul-verbal de negociere inregistrat cu nr. 22965/24.10.2012 incheiat intre comisia de negociere constituita in baza HCL 137/2008 si SC Pacific Plus SRL.

Art.2 – Se aproba valoarea de vanzare de 47 EURO/mp fara TVA a terenului care face parte din domeniul privat al Orasului Eforie, situat in Eforie Nord, str.Republicii, parcelare Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, in suprafata de 250 mp catre SC Pacific Plus SRL.

Art.3 – Dreptul de proprietate asupra bunului imobil se transmite cumparatorului in momentul incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica.

Art.4 – Se aproba vanzarea cu 25% avans si plata in rate anuale pe o perioada de doi ani. Vanzatorul va inscrie in Cartea Funciara un drept de privilegiu sau drept de ipoteca in favoarea sa, pana la achitarea integrala de catre cumparator a contravalorii terenului, inclusiv TVA.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art.5 – Cheltuielile legate de evaluarea terenului, a realizării publicității imobiliare pe numele orașului și a celor notariale legate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciara cad în sarcina cumpărătorului. Direcția Financiară va achita contravaloarea raportului de evaluare, urmând ca aceasta să fie recuperată de la cumpărător înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6 – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia după prezentarea extrasului de carte funciara din care să reiasă clar că SC Pacific Plus SRL este proprietara imobilului construcție și acesta nu este grevat de sarcini. Dacă imobilul construcție este grevat de sarcini în favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpărarea terenului de către SC Pacific Plus SRL. În caz contrar, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

Art.7 – În situația în care Orașul Eforie este obligat sau nevoit să rascumpere acest teren, prețul de cumpărare va fi egal cu prețul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpărării.

Art.8 – Prevederile prezentei hotărâri fac parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

Art.9 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului.

Art.10 – Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către secretarul orașului.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16... voturi “pentru”, ...-... voturi “împotriva”, ...-... voturi “abțineri” din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 31.10.2012.

Nr. 200

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
CONSILIER
BALMUS VASILE



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
JR.BECA GHEORGHE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii si a valorii de vanzare a terenului in suprafata de 250 mp Eforie Nord, str.Republicii, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, catre SC Pacific Plus SRL

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul Orasului Eforie,
- cererea depusa de SC Pacific Plus SRL inregistrata la Primaria Orasului Eforie,
- raportul DADPP din care reiese ca terenul apartine domeniului privat al orasului,
- raportul DAPL din care reiese ca terenul nu este revendicat,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- raportul de evaluare,
- procesul verbal de negociere nr.22965/24.10.2012,
- zona impozitare A,
- pozitia 47 in HCL 35/2007,
- are urmatoarele acte pentru teren si constructie: Contract concesiune 7/13.02.1997 pe 250 mp, proces verbal de predare-primire a terenului din 14.02.1997, autorizatie de construire nr.134/27.05.1997, proces verbal de receptie 8219/06.05.2004, constructie autorizata spatiu comercial P+1E si terasa,
- nu are cadastru, nu are carte funciara,
- prevederile Legii 50/1991republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
- prevederile art.123 din Legea 215/2001, republicata.
- Ordinul Consiliului Concurentei nr.136/2003 pentru punerea in aplicare a Instructiunilor privind vanzarile de terenuri si/sau cladiri de catre autoritatile publice, pct. 1.1, 2.2.1, 2.2.4,

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit."c" si alin.5 lit."b", art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata

HOTARASTE

Art.1 – Se insuseste de catre Consiliul Local Eforie raportul de evaluare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari. Se aproba procesul-verbal de negociere inregistrat cu nr. 22965/24.10.2012 incheiat intre comisia de negociere constituita in baza HCL 137/2008 si SC Pacific Plus SRL.

Art.2 – Se aproba valoarea de vanzare de 47 EURO/mp fara TVA a terenului care face parte din domeniul privat al Orasului Eforie, situat in Eforie Nord, str.Republicii, parcelare Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, in suprafata de 250 mp catre SC Pacific Plus SRL.

Art.3 – Dreptul de proprietate asupra bunului imobil se transmite cumparatorului in momentul incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica.

Art.4 – Se aproba vanzarea cu 25% avans si plata in rate anuale pe o perioada de doi ani. Vanzatorul va inscrie in Cartea Funciara un drept de privilegiu sau drept de ipoteca in favoarea sa, pana la achitarea integrala de catre cumparator a contravalorii terenului, inclusiv TVA.





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art.5 – Cheltuielile legate de evaluarea terenului, a realizării publicității imobiliare pe numele orașului și a celor notariale legate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciara cad în sarcina cumpărătorului. Direcția Financiară va achita contravaloarea raportului de evaluare, urmând ca aceasta să fie recuperată de la cumpărător înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6 – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia după prezentarea extrasului de carte funciara din care să reiasă clar că SC Pacific Plus SRL este proprietara imobilului construcție și acesta nu este grevat de sarcini. Dacă imobilul construcție este grevat de sarcini în favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpărarea terenului de către SC Pacific Plus SRL. În caz contrar, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

Art.7 – În situația în care Orașul Eforie este obligat sau nevoit să rascumpere acest teren, prețul de cumpărare va fi egal cu prețul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpărării.

Art.8 – Prevederile prezentei hotărâri fac parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

Art.9 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului.

Art.10 – Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către secretarul orașului.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16... voturi “pentru”, ... voturi “împotriva”, ... voturi “abțineri” din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 31.10.2012.

Nr. 200

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
BALMUS VASILE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
JR.BECA GHEORGHE



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.08.23/13.02.2023

- CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 250 mp

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. REPUBLICII, NR. FN, I.E. 104601, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: 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 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

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. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	12
CAPITOLUL III – ANALIZA 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. TEHNICA REZIDUALĂ.....	21
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI.....	22
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	23
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	25
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 constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. FN, I.E. 104601, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 250 mp.**

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

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, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 250 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. FN, I.E. 104601, Jud. Constanța, CP 905350, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoarea echitabilă		
Valoare unitară	431,00 Euro/m²	2.114 Ron/m²
Valoare totală	107.800 Euro	528.705 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 redevența (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	17,24 Euro/m²/an	4.312 Euro/an	359 Euro/lună
	84,55 Ron/m²/an	21.148 Ron/an	1.762 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.

