



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 104 din 31.03.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea terenului în suprafață de 25,25 mp (26 mp din măsurători) situat în Eforie Nord, str. 23 August FN, identificat cu I.E. 107141

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 72/28.02.2025 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie la data de 31.12.2024, Anexa 1 numărul de inventar 4511 pentru acest teren ;
- H.C.L. nr. 19/30.01.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren;
- Cererea nr. 2785/05.02.2025;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 8074 din 20.02.2025 (pozitia 1) ce stabileste valoarea echitabila de 203 euro/mp fara T.V.A.;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 8074 din 20.02.2025 (pozitia 1) ce stabileste valoarea echitabila de 203 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. 23 August in suprafata de 25,25 mp (26 mp din masuratori) inscris in cartea funciara 107141.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform *Anexei*.

Art. 3. Se aprobă vânzarea directă a terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie 23 August în suprafața de 25,25 mp (26 mp din măsurători) înscris în cartea funciara 107141 către [REDACTED] (CNP [REDACTED]).



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se aprobă ca valoarea de vanzare sa fie de 203 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Dacă imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre [REDACTED].

În caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

Art. 6. În situatia în care Orasul Eforie este obligat sau nevoit să răscumpere acest teren, prețul de cumpărare va fi egal cu prețul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul răscumpărării.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. 23 August, nr. FN, identificat cu IE 107141, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 25,25 mp (26 mp cf măsurători).**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

A fost utilizata abordarea prin venit, 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 capitalizarea directă/metoda reziduală, deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară dat fiind caracteristicile juridice ale terenului analizat.

Având în vedere regimul juridic al terenului, analizat 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 capitalizării directe/tehnica reziduală sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Obs.:

Chiar dacă metoda comparației directe nu s-a aplicat, s-a avut în vedere și intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare în zonă; acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin metoda/tehnica aplicată.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 25,25 mp (26 mp cf măsurători)**, situat în Loc. Eforie Nord, str. 23 August, nr. FN, identificat cu IE 107141, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	203,00 Euro/m ²	1.205 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9773 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

