



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 207 din 30.06.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea prin licitație a terenului în suprafață
indiviza de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, întreg terenul este identificat cu I.E. 104278
situat în Eforie Nord, str. Republicii nr. 10

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 OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- HCL 284/31.10.2023 de aprobare a oportunității vânzării acestui imobilului format din 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. 18874 din 20.06.2025 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață de 405 euro/mp fără TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 307/28.10.2024
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință 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 aproba 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. 18874 din 20.06.2025 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață de 405 euro/mp fără TVA a terenului în suprafața indiviză de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, întreg terenul este identificat cu I.E. 104278 situat în Eforie Nord, str. Republicii nr. 10

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform *Anexei*.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vânzării prin licitație publică de 405 euro/mp fără T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilului format din teren în suprafața indiviză de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, întreg terenul este identificat cu I.E. 104278 situat în Eforie Nord, str. Republicii nr. 10



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

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 284640 din 16.10.2024 emisa de OCPI pentru terenul in suprafata totala de 1229 mp rezulta ca:

- pe intreg terenul se afla constructii inscrise in cartea funciara
- este inscris un drept de folosinta in favoarea proprietarului(ilor) constructiei;
- terenul este imprejmuit

Constructia si imprejmuirea nu fac obiectul prezentei.

Art. 5. Documentatia de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. 54/10.04.2023.

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din licitatie de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei.

Art. 7. In situatia in care oraşul Eforie este obligat sau nevoit să răscumpere acest teren, preţul de cumpărare va fi egal cu preţul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul răscumpărării .

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art.9. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA LA HCL NR. 207/2025

PREȘEDINTE

SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea din cadrul unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța, CP 905350, identificată cu IE 104278, ce constă în cota indiviză de 907,20 mp din **terenul aparținând domeniului privat al UAT Eforie**.

Imobilul cu CF mentionat este reprezentat intravilan cu suprafața totală de 1.229 mp, din care 16 mp domeniul public al statului iar 1213 mp domeniul privat al orașului.

In cadrul evaluării s-a avut în Vedere numai terenul în suprafață de 1213 mp ce aparține domeniului privat al orașului.

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe a intregului teren (1213 mp).

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 regimul juridic al terenului analizat/proprietari, sarcini, sa, 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 1.213 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 104278, este:

Valoarea echitabilă unitară		
Valoare unitară	405,00 Euro/m²	2.050 Ron/m²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 28.05.2025 - 5,0625 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.:

Se vrea vânzarea unei **suprafețe indivize de 907,20 mp din suprafața totală de 1.213 mp**.

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

