



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

H O T Ă R Ă R E A
nr. 224 din 31.07.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea imobilului teren situat in
Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 2, in suprafata de 74 mp
identificat cu I.E. 107411

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354 si art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 70/29.04.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren;
- H.C.L. nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, anexa 1, numarul de inventar 4197;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 113716 din 20.05.2025 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 107411;
- 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. 21675/16.07.2025 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 137 euro/mp fara TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 190/22.05.2025;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp.
- Prevederile art. 104 şi art. 129 alin. (3) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată, cu modificările şi completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aprobă de către 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. 21675/16.07.2025 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 137 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 2, in suprafata de 74 mp identificat cu I.E. 107411.

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



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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 137 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes, nr. 2, in suprafata de 74 mp identificat cu I.E. 107411.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 113716 din 20.05.2025 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 107411 rezulta ca:

- nu sunt inscrieri privind dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren;
- terenul este imprejmuit; imprejmuirea nu face obiectul prezentei.

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

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

Art. 7. 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. 8 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 74 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

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, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 74 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	137 Euro/m ²	693 Ron/m ²
Valoare totală	10.125 Euro	51.278 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 08.07.2025 – 5,0645 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

