



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL CONSTANTA**  
**ORAȘUL EFORIE**

---

**H O T Ă R Ă R E A**

**nr. 225 din 31.07.2025**

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, in suprafata de 269,7 mp (269 mp conform masuratori) identificat cu I.E. 101980

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului 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. 159/22.07.2021 ( pozitia 18 din anexa) 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 2195;
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 113712 din 20.05.2025 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 101980;
- 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 2) ce stabileste valoarea de piata de 194 euro/mp fara TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 189/22.05.2025;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 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 catre 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 2) ce stabileste valoarea de piata de 194 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. loturile 107, 175 partiale, lot 1, in suprafata de 269,7 mp (269 mp conform masuratori) identificat cu I.E. 101980.

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*.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 194 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL CONSTANTA**  
**ORAȘUL EFORIE**

---

Art. 4. Se aproba vanzarea prin licitație publică a imobilului format din teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. loturile 107, 175 partiale, lot 1, în suprafața de 269,7 mp (269 mp conform masuratori) identificat cu I.E. 101980.

Se va asigura servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil pentru imobilul cu IE 101981.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 113712 din 20.05.2025 emis de OCPI Constanta pentru imobilul identificat cu I.E. 101980 rezulta ca:

- nu sunt inscrieri privind dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren.

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 :

- garanția de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentația de licitație – 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 hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

PREȘEDINTE

SECRETAR

## SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 269 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 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, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 269 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, este:

| Valoare de piață                                                                      |                            |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Valoare unitară                                                                       | 194,00 Euro/m <sup>2</sup> | 983 Ron/m <sup>2</sup> |
| Valoare totală                                                                        | 52.200 Euro                | 264.367 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.**

