



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. 272 din 29.08.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie a terenului in suprafata de 500 mp identificat cu I.E. 107890 situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. FN

Consiliul Local Eforie

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul oraşului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 182/30.06.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din 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. 24256 din 14.08.2025 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 236 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 236/16.07.2025
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- numarul de inventar 4723 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 212/21.09.2022;

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 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. 24256 din 14.08.2025 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 236 euro/mp fara TVA a terenului in suprafata de 500 mp identificat cu I.E. 107890 situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. FN

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 vânzării prin licitatie publica de 236 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba vânzarea prin licitație publica a imobilului format din teren in suprafată de 500 mp identificat cu I.E. 107890 situat in Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. FN

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 168898 din 11.07.2025 emisa de OCPI pentru acest imobil rezulta ca:

- este inscris un drept de superficie pe o perioada de 5 ani conform act notarial nr. 245 din 10.04.2024 emis de Diana Manea Vechiu;
- terenul este împrejmuit si ocupat de construcții.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Terenul face obiectul contractului de suprafață autentificat cu nr. 245 din 10.04.2024 la BIN Diana Manea Vechiu încheiat pe o perioadă de 5 ani.

Împrejmuirea și construcțiile nu fac obiectul prezentei.

Contractul de suprafață încetează la data încheierii contractului de vânzare cumpărare.

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

Art. 6. Se aproba următoarele :

- garanția de participare – 10% din prețul de vânzare fără TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentația de licitație – 110 lei

Art. 7. În situația în care Orașul 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. 8. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor 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

ANEXA LA HCL NR. <u>272/2025</u>	
PREȘEDINTE	SECRETAR
_____	_____

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107890, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 500 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 500 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107890, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	236,00 Euro/m²	1.198,03 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 01.08.2025 – 5,0764 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

