



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. 336 din 27.11.2025

privind aprobarea raportului de evaluare si vânzarea terenului aferent locuinţei situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, în suprafaţă de 314,5 mp, ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039

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) si art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 192/30.06.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren, cu exercitarea dreptului de preemtiune, către Daduica Elena;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) proprietate privata a Orasului Eforie;
- Cererea nr. 23788/08.08.2025 a d-nei [REDACTED] prin care isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- Cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108039 si constructie cu nr. cadastral 108039-C1 inscrise in CF nr. 108039 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind apobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea şi evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea şi evaluarea unor terenuri deţinute de societăţile comerciale cu capital de stat, precum şi pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- 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. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea de piata de 96 euro/mp fara TVA;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp.

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 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. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea de piata de 96 euro/mp fara TVA a terenului aferent locuintei situat



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

in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Calugareni, nr. 52, in suprafata de 314,5 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea echitabila de 96 euro/mp fara TVA face parte integranta din prezenta hotarare conform Anexei.

Art. 3. Se aproba vânzarea directa a terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Calugareni, nr. 52, in suprafata de 314,5 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108039 catre D [REDACTED] a (CNP [REDACTED]).

Art. 4. Conform art. 364 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 96 euro/mp fara TVA .

Art. 5. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre [REDACTED] ena (CNP [REDACTED]). In caz contrar, prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea.

Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa răscumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

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

Art. 8. 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 ...16..... 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

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanta, IE 108039, CP 905350, proprietate ce constă în **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 314,50 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 564 mp din măsur. (571 mp din acte).**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea echitabilă**.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării cotei indivize aferente imobilului, conform HCL anexat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe a întregului teren.

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, caracteristicile 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 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 564 mp din măsur. (571 mp din acte) - din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 314,50 mp -** situat în Loc. Eforie Nord, str. Călugăreni, nr. 52, jud. Constanta, IE 108039, CP 905350, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	96,00 Euro/m ²	488 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 15.10.2025 - 5,0879 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

