



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. 350 din 27.11.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea terenului în suprafață de 17 mp situat în Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. FN, identificat cu I.E. 103994

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 executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- numărul de inventar 118 din anexa 1 la HCL nr. 72/28.02.2025
- HCL 260/29.08.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vânzării acestui teren
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 205691 din 09.11.2023 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- art. 2 literele h) și j), art. 30 din O.U.G. nr. 44 din 16 aprilie 2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale;
- cererea nr. 28879/29.09.2025
- 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 din 31.10.2025 (poziția 8) ce stabilește valoarea echitabilă de 240 euro/mp fără T.V.A
- 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 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 din 31.10.2025 (poziția 8) ce stabilește valoarea echitabilă de 240 euro/mp fără T.V.A pentru imobilul teren proprietatea oraşului Eforie situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. FN în suprafața de 17 mp înscris în cartea funciara 103994.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabilește valoarea echitabilă face parte integrantă din prezenta hotărâre conform Anexei.

Art. 3. Art. 1 din HCL 260/29.08.2025 va avea următorul conținut:

„Art. I. Se aprobă oportunitatea vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu nr. F.N., în suprafața de 17 mp identificat cu I.E. 103997 către Cercul [REDACTED] (CNP [REDACTED]). ”



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Se aproba vânzarea directă a terenului proprietatea orasului Eforie situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord str. Mihail Kogalniceanu nr. FN în suprafața de 17 mp înscris în cartea funciara 103994 conform OUG 44/2008 către Cercel [REDACTED] (CNP [REDACTED]) reprezentant legal al [REDACTED] (Omega) Intreprindere Familiala (CUI 2748688/19.01.1993), Intreprinderea Familiala fiind titular al dreptului de proprietate asupra construcției conform extrasul de carte funciara de informare emis dosarul nr. 205691 din 09.11.2023 de către OCPI.

Pretul terenului se va achita de către Cercel [REDACTED] (CNP [REDACTED]), acesta urmând să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară corespunzătoare pentru afectarea bunului sau scoaterea acestuia din patrimoniul de afectatiune al [REDACTED] (Omega) Intreprindere Familiala (CUI 2748688/19.01.1993)

Art. 5. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vânzare să fie de 240 euro/mp fără T.V.A.

Art. 6. Dacă imobilul construcție aflate pe acest teren este grevat de sarcini în favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de către Cercel Octavian. În caz contrar, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

Art. 7. În situația în care Orasul Eforie este obligat sau nevoit să rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumparării.

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

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie

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

SINTEZA RAPORTULUI

ANEXA LA HCL NR. 350/2025

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, IE 103997, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 17 mp.**

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

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 regimul juridic existent, 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, poziția, caracteristicile geotehnice, forma geometrică precum și prevederile din certificatul de urbanism, 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 cc cu suprafața de 17 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 103997, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	240,00 Euro/m²	1.221 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0879 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

