



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. 362 din 27.11.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea terenului în suprafață de 72 mp situat în Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, identificat cu I.E. 104577

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 executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.354 şi art.355 şi art. 364 alin. (1) şi (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 Oraşului Eforie;
- numărul de inventar 3608 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- HCL 259/29.08.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vânzării acestui teren
- extrasul de carte funciară de informare din dosarul nr. 310852 din 13.11.2023 emis de OCPI pentru acest imobil teren
- cererea nr. 29248/02.10.2025
- raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 33136 din 20.11.2025 (poziția 2) ce stabilește valoarea echitabilă de 382 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 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. 33136 din 20.11.2025 (poziția 2) ce stabilește valoarea echitabilă de 382 euro/mp fără T.V.A pentru imobilul teren proprietatea oraşului Eforie situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN în suprafața de 72 mp înscris în cartea funciară 104577.

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. Se aproba vânzarea directă a terenului proprietatea oraşului Eforie situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Nord str. Aleea Belona Vraja Marii nr. FN în suprafața de 72 mp înscris în cartea funciară 104577 către Zablaui [REDACTED] (CNP [REDACTED] 1) şi Zablaui [REDACTED] (CNP [REDACTED]).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vânzare să fie de 382 euro/mp fără T.V.A.



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. 5. 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 [redacted] și Zablaui [redacted].

În caz contrar, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

Art. 6. În situația în care Orașul Eforie este obligat sau nevoit să rascumpere acest teren, prețul de cumpărare va fi egal cu prețul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpărării.

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

Art. 8. 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. <u>362/2025</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, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 104577, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 72 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 oferte 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 imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 72 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii, nr. FN, IE 104577, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	382,00 Euro/m²	1.942 Ron/m²
Valoare totală	27.473 Euro	139.670 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0839 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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

