



**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. 43 din 28.02.2025**

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea terenului în suprafață de 54 mp  
situat în Eforie Sud, str. Carmen Sylva, nr. FN, având IE 108259

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;
- Prevederile art. 354 şi art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,
- Prevederile art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Oraşului Eforie;
- H.C.L. nr. 333/24.12.2024 de aprobare a oportunităţii vânzării acestui imobil format din teren;
- Numărul de inventar 4893 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/27.02.2020 completată prin H.C.L. nr. 86/28.03.2024 pentru acest teren;
- Extrasul de carte funciară de informare din dosarul nr. 8116 din 17.01.2025 emis de OCPI pentru acest imobil teren;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 4505 din 19.02.2025 (poziţia 3) ce stabileşte valoarea de piaţă de 138 euro/mp fără TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 29/30.01.2025;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referinţă pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 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 aprobă 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. 4505 din 19.02.2025 (poziţia 3) ce stabileşte valoarea de piaţă de 138 euro/mp fără TVA a terenului situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Carmen Sylva, nr. FN, în suprafaţă de 54 mp, identificat cu I.E. 108259.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piaţă face parte integrantă din prezenta hotărâre conform *Anexei* la prezenta.

Art. 3. Se aprobă preţul minim de pornire a vânzării prin licitaţie publică de 138 euro/mp fără T.V.A. conform art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.



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

Art. 4. Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilului format din teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Carmen Sylva, nr. FN, în suprafață de 54 mp, identificat cu I.E. 108259.

Din extrasul de carte funciară de informare din dosarul nr. 8116 din 17.01.2025 emisă de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108259 rezulta ca:

- nu sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil teren.

- terenul este împrejmuit parțial;

Împrejmuirea nu face obiectul prezentei.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 29/30.01.2025 acest teren nu este construibil.

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 aprobă următoarele :

- garanția de participare – 10% din licitație 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 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 ...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

PREȘEDINTE SECRETAR

## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str Carmen Sylva Nr FN CF 108259, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108209, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 54 mp.**

**Tipul valorii** adecvate scopului 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. Ca modalitate de analiza s-au avut în vedere și prevederile CU anexat.

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 54 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str Carmen Sylva Nr FN CF 108259, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108209, este:

| Valoare de piață                                                         |                         |                        |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Valoare unitară                                                          | 138 Euro/m <sup>2</sup> | 687 Ron/m <sup>2</sup> |
| Valoare totală                                                           | 7.452 Euro              | 37.091 RON             |
| Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9773 Ron/Euro |                         |                        |
| Valorile nu includ TVA                                                   |                         |                        |

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

