



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 51 din 28.02.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea terenului în suprafață de 81 mp
situat în Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Mării

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la H.C.L. nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie în vigoare la data aprobării H.C.L. nr. 199 / 31.10.2019;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 199/2019 de aprobare a oportunității vânzării acestui imobil format din teren;
- Numărul de inventar 4156 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/27.02.2020 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. 3546 din 23.01.2025 (poziția 2) ce stabilește valoarea de piață de 337 euro/mp fără TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 24/30.01.2025;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta 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,

HOTĂRĂȘTE

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. 3546 din 23.01.2025 (poziția 2) ce stabilește valoarea de piață de 337 euro/mp fără TVA a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, în suprafață de 81 mp, identificat cu I.E. 106691.

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



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aprobă licitație minim de pornire a vânzării prin licitație publică de 337 euro/mp fără T.V.A. conform art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului format din teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii nr. FN, în suprafață de 81 mp, identificat cu I.E. 106691.

Din extrasul de carte funciară de informare din dosarul nr. 8116 din 17.01.2025 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 106691 rezulta ca:

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

- terenul este neîmprejmuit;

Imobilul nu are acces auto direct la un drum public.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 24/30.01.2025 acest teren este neconstruibil

Art. 5. Documentația de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata 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 Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 106691, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 81 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

A fost utilizată abordarea prin venit, metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării 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 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 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 imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 81 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 106691, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	337,00 Euro/m ²	1.677 Ron/m ²
Valoare totală	27.310 Euro	135.905 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9764 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

