



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. 53 din 28.02.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea terenului în suprafață indiviză
de 123,34 mp situat în Eforie Sud, str. Faleză, platforma Orizont

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, art. 355 şi art. 364 alin. (1) şi (2) 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;
- Numărul de inventar 724 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/27.02.2020;
- H.C.L. nr. 331/24.12.2024 prin care s-a aprobat oportunitatea vânzării acestui teren;
- Cererea nr. 834/15.01.2025;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4348 din 18.02.2025 (poziția 1) ce stabileşte valoarea echitabilă de 273 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 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. 4348 din 18.02.2025 (poziția 1) ce stabileşte valoarea echitabilă de 273 euro/mp fără T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea oraşului Eforie situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, platforma Orizont în suprafață indiviză de 123,34 înscris în cartea funciara 100086.

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

Art. 3. Se aprobă vânzarea directă a terenului proprietatea oraşului Eforie situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, platforma Orizont în suprafață indiviză de 123,34 înscris în cartea funciara 100086 către B.D.S. S.R.L. (J13/2300/13.04.1993).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, se aprobă ca valoarea de vânzare să fie de 273 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 este grevat de sarcini în favoarea unui terț, se va prezenta acordul acestuia privind cumpărarea terenului de către B.D.S. S.R.L.. În caz contrar , prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

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

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 ...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

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, nc 100086CP 905360, proprietate ce constă în cota indiviză (123,64 mp) din **teren intravilan cu suprafața totală de 247 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 capitalizarea directă/metoda reziduală.

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 capitalizarea direct/metoda reziduală, deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară dat fiind caracteristicile juridice ale terenului analizat.

Având în vedere regimul juridic al 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 capitalizării directe/tehnica reziduală sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. Chiar dacă metoda comparației directe nu s-a aplicat s-a avut în vedere și intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare în zonă; acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

Astfel, **valoarea de piață estimată** pentru imobilul **Teren intravilan cu suprafața totală de 247 mp** din care **cota indiviză (123,64 mp)** propusă spre vânzare, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoare de piață unitară		
Valoare unitară	273,00 Euro/m ²	1.359 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9773 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

