



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. 25 din 27.02.2026

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea terenului în suprafața de 85 mp situat în Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, identificat cu numărul cadastral 108413

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului 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;
- cap. III art. 16 din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- numerele de inventar 15 (9,55 mp) și 49 (75 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie
- HCL 360/27.11.2025 de aprobare a oportunității vânzării acestui teren
- cererea nr. 35875/15.12.2025
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 316059/20.11.2025
- raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 3644 din 10.02.2026 (poziția 4) ce stabilește valoarea echitabilă de 110 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 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. 3644 din 10.02.2026 (poziția 4) ce stabilește valoarea echitabilă de 110 euro/mp fără T.V.A pentru imobilul teren situat în Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, în suprafața de 85 mp, terenul fiind identificat cu numărul cadastral 108413.

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 orașului Eforie situat în Orașul Eforie, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. FN, în suprafața de 85 mp, terenul fiind identificat cu numărul cadastral 108413 către Atlantis Holiday S.R.L. (CIF 34284810, J13/546/2015)

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vânzare să fie de 110 euro/mp fără T.V.A.

Art. 5. Dacă imobilul teren și construcție identificat cu I.E. 108413 este grevat de sarcini în favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpărarea terenului de către Atlantis Holiday S.R.L.. În caz contrar, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.



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. 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 către Primarul Orașului Eforie prin grija aparatului 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 ...15..... 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

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu I.E. 108413, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 85 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

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, 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 cu suprafața de 85 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, bd. Republicii, loturile 1130, 1131 - parțiale, Parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu I.E. 108413, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	110 Euro/m ²	560 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 23.01.2026 – 5,0936 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

