



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. 67 din 26.03.2026

privind aprobarea raportului de evaluare si vânzarea terenului aferent locuinţei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, in suprafaţă indiviză de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354 si art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin (6) si art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 7/30.01.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren, cu exercitarea dreptului de preemtiune, catre Satran Elena-Mirela;
- H.C.L. nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) proprietate privata a Orasului Eforie;
- Cererea nr. 3536/10.02.2026 a d-nei Satran Elena-Mirela prin care isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- H.C.L. nr. 38/2020 completata prin H.C.L. nr. 90/2021, Anexa 1, nr. inventar 4621;
- cadastrul imobilelor teren cu nr. cadastral 108309 si constructie cu nr. cadastral 108309-C1 inscrisa in CF nr. 108309 Eforie;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind apobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea şi evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea şi evaluarea unor terenuri deţinute de societăţile comerciale cu capital de stat, precum şi pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea de piata de 98 euro/mp fara TVA;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 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 catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea de piata de 98 euro/mp fara TVA a terenului aferent locuinţei situat



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, in suprafata indiviza de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7147/19.03.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea echitabila de 98 euro/mp fara TVA face parte integranta din prezenta hotarare conform *Anexei*.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului aferent locuintei situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii, nr. 59A, in suprafata indiviza de 134 mp ce face parte din terenul aferent imobilului identificat cu I.E. 108309 catre Șatran Elena-Mirela (CNP 2681229132802).

Art. 4. Conform art. 364 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 98 euro/mp fara TVA .

Art. 5. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Șatran Elena-Mirela (CNP 2681229132802). In caz contrar, prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea.

Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi pusa in aplicare 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

ANEXA LA HCL NR. <u>67/2026</u>	
PREȘEDINTE	SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanta, IE 108309, CP 905360, ce constă în **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea echitabilă.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării directe a cotei indivize aferente locuinței din cadrul imobilului, conform HCL anexat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe a întregului teren.

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.

Astfel, având în vedere regimul juridic al terenului analizat/proprietari, sarcini, sa, 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 284 mp (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 134 mp)** situat în Loc. Eforie Sud, Str. Republicii, nr. 59A, jud. Constanta, IE 108309, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	98 Euro/m ²	499 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0947 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

