



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. 166 din 30.05.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru vânzarea imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mării nr. 104 -106 si 104A, in suprafață totala de 2.030 mp identificat cu I.E. 106564 (2.000 mp) si I.E. 107236 (30 mp)

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 constructii republicată, cu modificarile si completarile 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 vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 21/30.01.2025 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobil format din teren;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020, anexa 1, numarul de inventar 32 (2.000 mp) si 4015 (1.774 mp din care face parte terenul in suprafata de 30 mp);
- Extrasele de carte funciara de informare pentru imobilele terenuri identificate cu I.E. 106564 (2.000 mp) si I.E. 107236 (30 mp);
- 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. 8074/20.03.2025 (pozitia 2) ce stabileste valoarea de piata de 554 euro/mp fara TVA;
- Certificatul de Urbanism nr. 45/04.02.2025;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta 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 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. 8074/20.03.2025 (pozitia 2) ce stabileste valoarea de piata de 554 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 104 -106 si 104A, in suprafata totala de 2.030 mp, identificat cu I.E. 106564 (2.000 mp) si I.E. 107236 (30 mp).

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform *Anexei*.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 554 euro/mp fara 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
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. 4. Se aproba vanzarea prin licitație publică a imobilului format din teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 104 -106 și 104A, în suprafața totală de 2.030 mp, identificat cu I.E. 106564 (2.000 mp) și I.E. 107236 (30 mp).

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 24712/04.02.2025 emisă de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 106564 rezultă ca:

- sunt înscriseri privind dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil teren – intabulare, drept de concesiune în favoarea unei persoane juridice;
- terenul este neîmprejmuit;
- pe teren există construcția C1-fundatie înscrisă în CF 106564-C1 cu drept de proprietate în favoarea unei persoane juridice;

Accesul la acest imobil se face prin imobilul cu I.E. 107236.

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 24712/04.02.2025 emisă de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107236 rezultă ca:

- sunt înscriseri privind dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil teren – notare, drept de trecere prevăzut de art. 617 Cod Civil în favoarea imobilului cu I.E. 106564;
- terenul este neîmprejmuit.

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 prețul de vânzare fără TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentația de licitație – 110 lei.

Art. 7. În situația în care Orasul 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 după intabularea imobilului teren în cartea funciara.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 10. 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”, ...2.... 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. 166/2025

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. Mării, nr. 104-106 și 104A, CP 905360, identificată cu I.E. 106564 și I.E. 107236, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața totală de 2.030 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 totală de 2.030 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 104-106 și 104A, CP 905360, identificată cu I.E. 106564 și I.E. 107236, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	554 Euro/m ²	2.757 Ron/m ²
Valoare totală	1.124.620 Euro	5.597.684 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9774 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

