U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.
NR. 303 DATA 20 .11. 2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei nr. FN, in suprafata de 91 mp identificat cu I.E. 108627

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :
- raportul S.A.D.P.P., S.F.C.E.E.B, S.V.T.I., C.J.C.A.;
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 251/30.10.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5086 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 97/28.04.2026
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 260210 din 05.11.2026 emisa de OCPI pentru acest imobil
- certificatul de urbanism nr. 310/06.11.2026
- 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. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 128 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 C din Eforie Sud de 35 de euro/mp
In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 128 euro/mp fara TVA a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei nr. FN, in suprafata de 91 mp identificat cu I.E. 108627
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 1.
Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 128 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.
Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei nr. FN, in suprafata de 91 mp identificat cu I.E. 108627

Din extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 260210 din 05.11.2026 emisa de OCPI pentru acest imobil:

- nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil teren
- terenul este imprejmuit;

Accesul la acest imobil se face prin imobilul cu I.E. 101189

Art. 5.

Documentatia de atribuire este conform H.C.L. 51/30.03.2023 modificata prin H.C.L. 54/10.04.2023.

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. 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. 8. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităţilor şi persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMARUL ORAŞULUI EFORIE
Robert-Nicolae ŞERBAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAŞULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANTA
ORAŞUL EFORIE

Nr. 31406 din 10.11.2026

***REFERAT DE APROBARE***

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei nr. FN, in suprafata de 91 mp identificat cu I.E. 108627

Avand in vedere :

- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului şi Construcţiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 251/30.10.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5086 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 97/28.04.2026
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 260210 din 05.11.2026 emisa de OCPI pentru acest imobil
- certificatul de urbanism nr. 310/06.11.2026
- 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. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 128 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 C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

*Faţă de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobaţi proiectul de hotărâre* privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei nr. FN, in suprafata de 91 mp identificat cu I.E. 108627

*PRIMAR,*
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
**SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT**

Nr. 31407 din 20.11.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Munteniei nr. FN, in suprafata de 91 mp identificat cu I.E. 108627

P.H. a fost intocmit avand in vedere:
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 336 alin 18 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 341 alin 27 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 251/30.10.2026 de aprobare a oportunitatii vanzarii acestui imobilului format din teren;
- numarul de inventar 5086 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 97/28.04.2026
- extrasul de carte funciara de informare din dosarul nr. 260210 din 05.11.2026 emisa de OCPI pentru acest imobil
- certificatul de urbanism nr. 310/06.11.2026
- 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. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 128 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 C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente.

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
11.2026

## SINTEZA RAPORTULUI

**Utilizarea desemnată** a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăţi imobiliare aparţinând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108627, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 91 mp.**

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

**Raportul de evaluare** se realizează in vederea vânzării imobilului analizat.

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda comparaţiei directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de metoda comparaţiei directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară.

Având în vedere regimul juridic existent, prevederile/condiționalitățile CU, amplasamentul, accesul, suprafața si ipotezele de lucru precum și cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparaţiei directe sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluarii.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 91 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108627, este:

| **Valoare de piaţă** | | |
|---|---|---|
| Valoare unitară | **128,00 Euro/m²** | **685 Ron/m²** |
| Valoare totală | **11.600 Euro** | **62.058 RON** |
| *Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,3498 Ron/Euro* | | |
| *Valorile nu includ TVA* | | |

***Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOGARESCU GEORGE
Legitimată Nr. 12167
Valabil 2026
Specialitatea: ET, EPI, IEBM
AN-VAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
GECO M.E.C 2003 S.R.L.
CONSTANȚA-ROMÂNIA