



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 148 din 30.05.2025

privind aprobarea Rapoartelor de calculație și de evaluare întocmite de SC GECO MEC 2003 SRL și a vânzării în baza Legii nr. 10/2001 a locuinței și a terenului aferent din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 73A - beneficiar Niță Alexandru George

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- H.C.L. nr. 180/30.07.2024;
- Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 privind Normele metodologice pentru aplicarea unitară a Legii nr. 10/2001;
- Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 3/2017;
- Prevederile art. 354, 355 și 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Încheiere și Extras de CF de informare emise de OCPI Constanța pentru CF nr. 108295;
- Foaie colectivă întocmită de PFA Bordea Ștefan în 23.05.2024;
- Raportul de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10537/08.04.2025 (nr. crt. 1);
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 12469/29.04.2025 (nr. crt. 1).

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 Ș T E

Art. 1. Se aprobă Raportul de calculație întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10537/08.04.2025 (nr. crt. 1), ce stabilește prețul de vânzare de 101.821 lei pentru locuința din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 73A, identificată cu nr. cadastral 108295-C3, înscrisă în CF nr. 108295 Eforie.

Art. 2. Raportul de calculație întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10537/08.04.2025 (nr. crt. 1) ce stabilește prețul de vânzare al locuinței face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform *Anexei nr. 1*.

Art. 3. Se aprobă vânzarea locuinței specificată la art. 1. conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiar al dreptului de preemțiune fiind Niță Alexandru-George.



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 Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 12469/29.04.2025 (nr. crt. 1), ce stabileste pretul de vanzare de 121 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 148,60 mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 358 mp identificat cu IE 108295.

Art. 5. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 12469/29.04.2025 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotărâre, conform *Anexei nr. 2*.

Art. 6. Se aprobă vanzarea directa a terenului aferent locuintei specificat la art. 4, beneficiar Niță Alexandru-George.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17.... voturi “pentru”, ...—.... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

SINTEZA RAPORT – CALCULAȚIE PREȚ

Scopul prezentului raport de calcul este de a determina prețul de vânzare a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ PARTER, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. MIHAI VITEAZU NR. 73A, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform legii 112 / 1995, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața
1	LOCUINȚĂ PARTER	Su = 45,30 mp Sc = 61 mp

Raportul de calcul a fost elaborat având la bază legislația privind vânzarea de locuințe și anexele aferente aflate în proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului, respectiv LEGEA 112 / 1995, LEGEA 85 / 1992, HG 20 / 1996, DECRET-LEGE 61 / 1990, DECRET 93 / 1977 și DECRET 256 / 1984.

Astfel, prețul de vânzare pentru IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ PARTER, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. MIHAI VITEAZU NR. 73A, CP 905360, este:

LOCUINȚĂ PARTER	101.821 lei
Valoare totală imobil analizat	101.821 lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL



ANEXA nr. 2 la HCL nr. 148 / 30.05.2025

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 73A, IE 108295, CP 905360, proprietate ce constă în teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 148,60 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 358 mp.

Tipul valorii adecvate scopului este valoarea echitabilă.

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.

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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 148,60 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 358 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 73A, IE 108295, CP 905360, este:

Valoare echitabilă (Euro/mp)		
Valoare unitară	121,00 Euro/m ²	602 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9773 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL



Evaluare teren, aferent locuință, în suprafață indiviză de 148,60 mp din suprafața totală de 358 mp
 Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 73A, jud. Constanța – IE 108295
 Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oras Eforie