



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. 300 din 30.09.2025

privind aprobarea Rapoartelor de calculație si de evaluare întocmite de SC GECO MEC 2003 SRL si a vânzării imobilului compus din locuință-apartament si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Mircea cel Bătrân, bl. 1B, sc. A, et.2, ap.12, jud. Constanța

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;
- H.C.L. nr. 150/30.05.2025;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificările si completările ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 privind Normele metodologice pentru aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Decizia Înaltei Curţi de Casaţie si Justiţie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Adresa PROIECT S.A. nr. 36610/11.12.2024;
- H.C.L. nr. 38/2020, completata prin H.C.L. nr.359/24.12.2024, Anexa 1, nr. inventar 4964 si H.C.L. nr. 38/2020, completata prin H.C.L. nr.355/24.12.2024, Anexa 2 nr. inventar 46;
- Încheiere si Extrase de CF de informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr.101007 si 101007-C1-U17;
- Raportul de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 25233/27.08.2025 (nr. crt. 1);
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26821/11.09.2025 (nr. crt. 1).

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 Raportul de calculație întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 25233/27.08.2025 (nr. crt. 1), ce stabileşte preţul de vânzare de 192.468,20 lei pentru locuință-apartament situata in Eforie Sud, str. Mircea cel Bătrân, bl. 1B, sc. A, et.2, ap.12, jud. Constanța identificata cu IE 101007-C1-U17.

Art. 2. Raportul de calculație întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 25233/27.08.2025 (nr. crt. 1) ce stabileşte preţul de vânzare al locuinței face parte integranta din prezenta hotărâre, conform *Anexei nr. 1*.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aproba vânzarea locuinței specificata la art.1. conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995 – beneficiar al dreptului de preemțiune fiind Dogaru Liviu - CNP [REDACTED].

Art. 4. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26821/11.09.2025 (nr. crt. 1), ce stabilește prețul de vânzare de 134 euro/mp (nu se aplica T.V.A.) pentru terenul în suprafață indiviza de 30,50 mp aferent locuinței-apartament specificata la art. 1.ce face parte din terenul în suprafață totala de 380 mp aferent imobilului identificat cu IE 101007.

Art. 5. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26821/11.09.2025 (nr. crt. 1) ce stabilește prețul de vânzare al terenului aferent locuinței face parte integranta din prezenta hotărâre, conform *Anexei nr. 2*.

Art. 6. Se aproba vânzarea directă a terenului aferent locuinței specificat la art. 4, beneficiar Dogaru Liviu - CNP [REDACTED].

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire 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 ...14.... 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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR GENERAL

SINTEZA RAPORT – CALCULAȚIE PREȚ

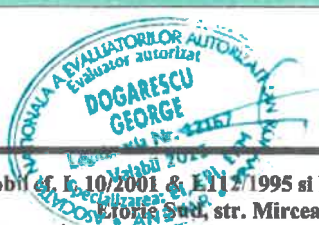
Scopul prezentului raport de calcul este de a determina prețul de vânzare a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN BL.1B, SC.A, ET.3, AP.12, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform Legii 112 din 1995 / Legea 10/2001, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața
1	Apartament compus din 3 camere și dependințe	Su = 72,60 mp
2	Balcon aferent	S = 3,50 mp
3	Boxă aferentă	S = 8,50 mp

Raportul de calcul a fost elaborat având la bază legislația privind vânzarea de locuințe și anexele aferente aflate în proprietatea statului, respectiv Legea 10/2001, 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 APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN BL.1B, SC.A, ET.3, AP.12, CP 905360, este:

APARTAMENT + BALCON	187.197,20 lei / lei
BOXĂ	5.271 lei
<u>Valoare totală apartament analizat</u>	<u>192.468.20</u>



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei cote indivize a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mircea cel Bătrân, jud. Constanta, IE 101007, CP 905360, proprietate ce constă în **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 30,50 mp – din teren intravilan cu suprafață totală de 380 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării cotei indivize aferente 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.

Având în vedere regimul juridic, caracteristicile terenului analizat, cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin oferte 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 suprafață totală de 380 mp, (din care teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 30,50 mp)** situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mircea cel Bătrân, jud. Constanta, IE 101007, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	134 Euro/m ²	681 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 08.09.2025 - 5,0787 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



Evaluare teren cu suprafață totală de **380 mp** (din care aferent locuință, în suprafață indiviză de **30,50 mp**)
 Loc. Eforie Sud, Str. Mircea cel Bătrân, jud. Constanța, IE 101007
 Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie