



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. 31 din 27.02.2026

privind aprobarea Rapoartelor de calculație si de evaluare întocmite de SC GECO MEC 2003 SRL si a vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, corp C1, ap. 1

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;
- H.C.L. nr. 100/28.06.2019, nr. 127/29.06.2023 si nr. 296/13.11.2023;
- 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;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, completata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020, Anexa 2 nr. inventar 65;
- Incheiere si Extras de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230;
- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230-C1-U1.
- Foaie de avere imobil întocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018;
- Raportul de calculatie întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4232/17.02.2026 (nr. crt. 1);
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4232/17.02.2026 (nr. crt. 2).

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 calculatie întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4232/17.02.2026 (nr. crt. 1), ce stabileste pretul de vanzare de 92.558 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40 identificata cu nr. cadastral 107230-C1-U1, inscrisa in CF nr. 107230-C1-U1 Eforie.

Art. 2. Raportul de calculatie întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4232/17.02.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din prezenta hotarare conform *Anexei nr. 1*.

Art. 3. Se aproba vanzarea locuintei specificata la art.1. conform prevederilor Legii nr. 112/1995 – beneficiara [REDACTED] – CNP [REDACTED].



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

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. 4232/17.02.2026 (nr. crt. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 105 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 278mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp identificat cu IE 107230.

Art. 5. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4232/17.02.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotarare conform *Anexei nr. 2*.

Art. 6. Se aproba vanzarea directa a terenului aferent locuintei specificat la art. 4, beneficiara [REDACTED] a – CNP [REDACTED]

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Orașului Eforie prin grija aparatului 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 ...15..... 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

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. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform Legii 112 din 1995 / Legea 10/2001, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața
1	Apartament cu 2 camere și dependințe	Su = 57,80 mp
2	Beci	S = 8,30 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. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360, este:

Apartament cu 2 camere și dependințe	88.694 lei
Beci	3.864 lei
<u>Valoare totală imobil analizat</u>	<u>92.558 lei</u>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL



SINTEZA RAPORTULUI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, proprietate ce constă în **în teren aferent locuință C1, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafață totală de 603 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării directe a 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 proprietăților 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 C1, în suprafață indiviză de 278 mp – din teren intravilan cu suprafață totală de 603 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	105,00 Euro/m²	535 Ron/m²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0945 Ron/Euro		

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

