



DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3 si 5), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent situate in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F, - beneficiara Ion Veronica-Mariana

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 39/28.02.2022;
- Cererea nr. _____ a numitei Ion Veronica-Mariana;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificarile si completarile 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 modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 privind Normele metodologice pentru aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- incheiere, extras de CF si extras de plan cadastral emise de OCPI Constanta pentru imobilul cu IE 107638 pe care exista constructiile cu IE 107638-C1, 107638-C2 si 107638-C3;
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5).

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3), ce stabileste pretul total de vanzare de 97.009 lei pentru locuinta situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F, compus din:

- 47.863 lei pentru constructia cu destinatia de locuinta avand nr. cadastral 107638-C1;
- 4.815 lei pentru constructia cu destinatia de anexa avand nr. cadastral 107638-C2;
- 43.914 lei constructia cu destinatia de locuinta avand nr. cadastral 107638-C3.

Art. 2. Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba vanzarea locuintei specificata la art.1. conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiara a dreptului de preemtiune Ion Veronica-Mariana; pretul de vanzare specificat la art.1. se va achita integral la incheierea contractului de vanzare cumparare.

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. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5), ce stabileste pretul de vanzare de 86 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 249mp aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F, identificat cu IE 107638.

Art. 5. Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

Art. 6. Se aproba vanzarea directa a terenului aferent locuintei specificat la art. 4, beneficiar Ion Veronica-Mariana; pretul de vanzare specificat la art. 4 se va achita in rate lunare pe o perioada de maxim 10 ani, cu avans de min. 15 %.


Art. 7. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 8. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

DIRECTIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel



Red. I.S.M./2ex.
iunie 2023



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3 si 5), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent situate in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F - beneficiara Ion Veronica-Mariana

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 39/28.02.2022;
- Cererea nr. _____ a numitei Ion Veronica-Mariana;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificarile si completarile 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 modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 privind Normele metodologice pentru aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- incheiere, extras de CF si extras de plan cadastral emise de OCPI Constanta pentru imobilul cu IE 107638 pe care exista constructiile cu IE 107638-C1, 107638-C2 si 107638-C3;
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5).

Se propune:

- aprobarea Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3), ce stabileste pretul total de vanzare de 97.009 lei pentru locuinta situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F, compus din:
 - 47.863 lei pentru constructia cu destinatia de locuinta avand nr. cadastral 107638-C1;
 - 4.815 lei pentru constructia cu destinatia de anexa avand nr. cadastral 107638-C2;
 - 43.914 lei constructia cu destinatia de locuinta avand nr. cadastral 107638-C3.
- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiara a dreptului de preemtiune Ion Veronica-Mariana; pretul de vanzare specificat se va achita integral la incheierea contractului de vanzare cumparare.
- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5), ce stabileste pretul de vanzare de 86 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 249mp aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F, identificat cu IE 107638;
- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiar Ion Veronica-Mariana; pretul de vanzare pentru teren se va achita in rate lunare pe o perioada de maxim 10 ani, cu avans de min. 15 %.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3 si 5), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent situate in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F - beneficiara Ion Veronica-Mariana.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

DIRECTIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel

Red I.S.M./ 2 ex.
iunie 2023



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECCO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3 si 5), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent situate in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F - beneficiara Ion Veronica-Mariana

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 39/28.02.2022;
- Cererea nr. _____ a numitei Ion Veronica-Mariana;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Articolul 42

(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

....

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Decizie de admitere: [HP nr. 81/2017](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 49 din 18 ianuarie 2018:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor [art. 42 alin. \(3\) din 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, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de [art. 9 alin. \(1\) din Legea nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

(4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995.

- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;

42.1. *Potrivit alin. (1) al art. 42 din lege, imobilele care nu au fost restituite în natură (este singura variantă posibilă) potrivit legii rămân în administrarea deținătorilor actuali.*

Regimul de tratare al acestora este diferit în funcție de natura imobilului.

...

B. *Pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor [Legii nr. 112/1995](#), cu modificările ulterioare, și [Legii nr. 10/2001](#), republicată, cu modificările ulterioare, cu mențiunea că prețul de vânzare al locuințelor se va stabili potrivit [Criteriilor nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992](#) privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare (act normativ la care se face trimitere în Normele metodologice privind aplicarea [Legii nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicate), care se va indexa la zi cu indicele de inflație (soluția se impune prin similitudine cu modalitatea de despăgubire a proprietarilor în condițiile legii, aceasta fiind semnificația sintagmei "legislația în vigoare").*

42.2. *Se recomandă ca aplicarea prevederilor alin. (2) și (3) ale art. 42 din lege să se facă numai după soluționarea definitivă a procedurilor administrative generate de aplicarea legii. În cazul în care procedura administrativă a fost urmată și de una jurisdicțională, aplicarea prevederilor alin. (2) și (3) ale art. 42 din lege se va face numai după epuizarea acesteia, respectiv după rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârii judecătorești, în ipoteza în care contestația formulată potrivit art. 26 alin. (3) din lege a fost respinsă.*

- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017:



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicata, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

- art.354, 355 și 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- încheiere, extras de CF și extras de plan cadastral emise de OCPI Constanta pentru imobilul cu IE 107638 pe care exista construcțiile cu IE 107638-C1, 107638-C2 și 107638-C3;
- Raportul de calculatie întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3);
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5).

Se propune:

- aprobarea Raportul de calculatie întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3), ce stabileste pretul total de vanzare de 97.009 lei pentru locuinta situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F, compus din:

- 47.863 lei pentru constructia cu destinatia de locuinta avand nr. cadastral 107638-C1;
- 4.815 lei pentru constructia cu destinatia de anexa avand nr. cadastral 107638-C2;
- 43.914 lei constructia cu destinatia de locuinta avand nr. cadastral 107638-C3.

- Raportul de calculatie întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiara a dreptului de preemtiune Ion Veronica-Mariana; pretul de vanzare specificat se va achita integral la incheierea contractului de vanzare cumparare.

- aprobarea Raportului de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5), ce stabileste pretul de vanzare de 86 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 249mp aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.56E-56F, identificat cu IE 107638;

- Raportul de calculatie întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 5) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiar Ion Veronica-Mariana; pretul de vanzare pentru teren se va achita in rate lunare pe o perioada de maxim 10 ani, cu avans de min. 15 %.

Propunem ca PH sa fie analizat si modificat sau corectat de catre celelalte compartimente in functie de atributiile si datele pe care acestea le au conform ROF, ROI .

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

PH -ul nu poate sa fie analizat fara rapoartele de specialitate ale celorlalte compartimente (S.J.C.A.A.S., D.E., Arhitect Sef).

Director Executiv,

Manea Daniel

Red. I.S.M./2ex.
iunie 2023



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L J U R I D I C , C O N T E N C I O S A D M I N I S T R A T I V
Ş I A S I S T E N Ţ Ă S O C I A L Ă

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E A L
S E R V I C I U L U I J U R I D I C

La proiectul de hotarare *privind aprobarea Rapoartelor de calculatie intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu PV de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 3 si 5) si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001, a locuintei si a terenului aferent situate in Eforie Sud, str. Negru Voda nr. 56E-56F, beneficiara Ion Veronica Mariana*

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste conditiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

Ş E F S E R V I C I U J U R I D I C , C O N T E N C I O S A D M I N I S T R A T I V
Ş I A S I S T E N Ţ Ă S O C I A L Ă

BUCUREŞTEANU Alexandru



JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 14006
IEȘIRE
Ziua 26 Luna 07 Anul 2023

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL și adresa 7113/28.03.2023
1	S15.01.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, lot 984 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	181 m ²	Propunere vânzare directă	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 265/28.10.2021, HCL 146/30.06.2022
2	S02.03.01.23	construcții	Eforie Sud, jud. Constanța, str. Negru Vodă nr. 56, lot 1, CP 905360	Locuință Su -88 mp	Propunere vânzare L112	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 52/31.03.2021 HCL 265/28.10.2021
3	S02.05.01.23	construcții	Eforie Sud, jud. Constanța, str. Negru Vodă nr. 56, CP 905360	Locuință Su -93,3 mp și anexa	Propunere vânzare L112	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 39/28.02.2022
4	S04.02.01.23	teren intravilan	Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 4A, identificat cu I.E. 100658, CP 905360	300 mp	Propunere vânzare directă	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 41/28.02.2022
5	S04.03.01.23	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 56E-56F, identificat cu I.E. 107638,	249 mp	Propunere vânzare directă	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 39/28.02.2022
6	S09.01.23	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 1, identificat cu IE 105752, CP 905360	80 mp	Propunere vânzare teren aferent locuință L112	N.C. 5238/02.03.2023 HCL 272/26.11.2021, HCL 252/30.10.2014
		teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 6- alee acces, identificat cu IE 105757, CP 905360	65 mp (21,67 mp cotă indiviză)		
		teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360	136 mp (suprafețe indivize 37,38 mp, 20,28 mp, 11,91 mp)		

Obs.: Prezentul proces verbal circulă fără factură, reprezentând o înlocuire a rapoartelor nr. S15.01.22, S02.03.23, S02.05.23, S04.02.23, S04.03.23, S02.01.23 și S02.02.23 predate anterior.



GECO M.E.C. 2003 S.R.L.

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE CALCULAȚIE

NR. S02.05.01 / 25.05.2023 - L112

- PROPUNERE VÂNZARE CF. LEGE 112 / 1995 -

CLIENT: Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE

BUN IMOBIL – CONSTRUCȚII TIP LOCUIȚE PARTER + ANEXĂ (MAGAZIE)

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ NR. 56E-56F, CP 905360

PROPRIETAR: ORAȘ EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE

HCL 39/28.02.2022

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. RC 0787.171/2023-2024
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 20, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0241 / 691.300 E-mail: gecomec2003@gmail.com



CUPRINS

Sinteza evaluării

I. Aprecieri generale

Sinteza raportului

- 1.1. Prezentarea echipei de lucru
- 1.2. Prezentarea clientului. Destinatarul
- 1.4. Obiectul și scopul raportului de calcul
- 1.5. Data evaluării; forma de estimare a valorii
- 1.6. Identificarea proprietății și descrierea construcției
- 1.7. Drepturile de proprietate
- 1.7. Clauze. Condiții limitative

II. Calculul prețului de vânzare al construcției și al terenului

2.1. Calcul preț vânzare IMOBIL compus din CONSTRUCȚII TIP LOCUINTE PARTER + ANEXĂ (MAGAZIE), aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ NR. 56E-56F, CP 905360.

2.2. Preț vânzare rezultat

III. Anexe

SINTEZA RAPORT – CALCULAȚIE PREȚ

Scopul prezentului raport de calcul este de a determina prețul de vânzare a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚII TIP LOCUINȚE PARTER + ANEXĂ (MAGAZIE), aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ NR. 56E-56F, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform legii 112 / 1995, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Destinație	Dimensiune
1	LOCUINȚĂ PARTER	<i>construcții de locuințe</i>	Sc = 62 mp
2	ANEXĂ (MAGAZIE)	<i>construcții anexă</i>	Sc = 20 mp
3	LOCUINȚĂ PARTER	<i>construcții de locuințe</i>	Sc = 58 mp
4	ÎMPREJMUIRE	-	L = 12,06 ml

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 CONSTRUCȚII TIP LOCUINȚE PARTER + ANEXĂ (MAGAZIE), aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ NR. 56E-56F, CP 905360, este:

LOCUINȚĂ PARTER	47.863 lei
ANEXĂ (MAGAZIE)	4.815 lei
LOCUINȚĂ PARTER	43.914 lei
ÎMPREJMUIRE	417 lei
Valoare totală imobil analizat	97.009 lei





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S04.03.01.23 / 25.05.2023

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 249 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. NEGRU VODĂ, NR. 56E-56F, IDENTIFICAT CU I.E. 107638, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 39/28.02.2022

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului – PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE –

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	12
Pasul 3 – Analiza cererii	13
Pasul 4 – Analiza ofertei	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	14
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	20
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	23
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	35
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 56E-56F, identificat cu I.E. 107638, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 249 mp, aferent unei locuințe.**

Tipul valorii adecvate scopului 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 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 intravilan cu suprafața de 249 mp, aferent unei locuințe**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 56E-56F, identificat cu I.E. 107638, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	86 Euro/m ²	423 Ron/m ²
Valoare totală	21.414 Euro	105.265 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 09.03.2023 – 4,9157 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

