



DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6) pentru terenul aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, detinuta de catre chiras Andreescu Dumitra si a vanzarii acestuia

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 252/30.10.2014 si H.C.L. nr. 272/26.11.2021;
- H.C.L. nr. 315/21.12.2022;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6);
- 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;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Incheiere, Extrase de CF pentru informare emise de catre OCPI Constanta pentru imobilele avand IE 105754, IE 105752 si IE 105757.

În temeiul prevederilor art.129 alin (2) lit.c), alin (6) lit. b) precum si ale art.139 alin (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6) pentru terenul aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, detinuta de catre chiras Andreescu Dumitra.

Art. 2. Se aproba pretul de vanzare de 128 euro/mp (fara T.V.A.) pentru urmatoarele terenuri ce reprezinta teren aferent locuinței detinuta de catre chiras Andreescu Dumitra din cadrul imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3:

- Teren în suprafata indiviza de 37,38mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U4 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754;
- Teren în suprafata indiviza de 20,82mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U7 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754;
- Teren în suprafata indiviza de 11,91mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U8 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754.

Art. 3. Se aproba pretul de vanzare de 148 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul în suprafata de 80mp identificat cu IE 105752 ce reprezinta curtea si accesul la strada pentru locuinta detinuta de



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

catre chirias Andreescu Dumitra compusa din unitatile individuale identificate cu cod 105754-C1-U4, 105754-C1-U7 si 105754-C1-U8 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3.

Art. 4. Se aproba pretul de vanzare de 126 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 21,67mp din suprafata de 65mp identificata cu IE 105752 reprezentand alee comuna de acces pentru locuinta detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra compusa din unitatile individuale identificate cu cod 105754-C1-U4, 105754-C1-U7 si 105754-C1-U8 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3.

Art. 5. 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. 6) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 6. Se aproba vanzarea directa a terenurilor specificate la art. 2, art.3 si art.4 - beneficiar Andreescu Dumitra.

Art. 7. Se aproba vanzarea locuintei compusa din unitatile individuale identificate cu cod 105754-C1-U4, 105754-C1-U7 si 105754-C1-U8 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3 la pretul aprobat prin H.C.L. nr. 315/21.12.2022.

Art. 8. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 252/30.10.2014, H.C.L. nr. 272/26.11.2021 si H.C.L. nr. 315/21.12.2022.

Art. 9. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 10. 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 Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6) pentru terenul aferent locuintei din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3 detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra si a vanzarii acestuia

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

- H.C.L. nr. 252/30.10.2014 si H.C.L. nr. 272/26.11.2021;
- H.C.L. nr. 315/21.12.2022;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6);
- 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;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- 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 4299 si 4300;
- Incheiere, Extrase de CF pentru informare emise de catre OCPI Constanta pentru imobilele avand IE 105754, IE 105752 si IE 105757.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra;
- aprobarea pretului de vanzare de 128 euro/mp (fara T.V.A.) pentru teren aferent locuinta detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3:
 - Teren in suprafata indiviza de 37,38mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U4 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754;
 - Teren in suprafata indiviza de 20,82mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U7 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754;
 - Teren in suprafata indiviza de 11,91mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U8 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754.
- aprobarea pretului de vanzare de 148 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 80mp identificat cu IE 105752 ce reprezinta curtea si accesul la strada pentru locuinta detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra compusa din unitatile individuale identificate cu cod 105754-C1-U4, 105754-C1-U7 si 105754-C1-U8 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3.
- aprobarea pretului de vanzare de 126 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 21,67mp din suprafata de 65mp identificata cu IE 105752 reprezentand alee comuna de acces pentru locuinta detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra compusa din unitatile individuale identificate cu cod 105754-C1-U4, 105754-C1-U7 si 105754-C1-U8 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3.
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei - beneficiar Andreescu Dumitra.



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

Astfel, având în vedere cele de mai sus, supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6) pentru terenul aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3 detinută de către chirias Andreescu Dumitra și a vânzării acestuia.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

RAPORT

Referitor P.H. privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6) pentru terenul aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3 detinută de către chirias Andreescu Dumitra și a vânzării acestuia

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- H.C.L. nr. 252/30.10.2014 și H.C.L. nr. 272/26.11.2021;
- H.C.L. nr. 315/21.12.2022;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6);
- 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;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;

Articolul 37

In situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege.

- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;

Articolul I

Articolul 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 259 din 20 decembrie 1991, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:

Articolul 6 (1) Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Articolul II

La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă:

....

b) articolele 17, 18 și 19 din Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 54 din 31 martie 1992, cu modificările și completările ulterioare.

- Decizia Înaltei Curți de Casatie și Justitie nr. 3/2017;

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, republicată, 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;

Articolul 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.



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

(2) *Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.*

Articolul 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de [Legea nr. 287/2009, republicată](#), cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Articolul 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la [art. 334-346](#), cu respectarea principiilor prevăzute la [art. 311](#), cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

- Incheiere, Extrase de CF pentru informare emise de catre OCPI Constanta pentru imobilele avand IE 105754, IE 105752 si IE 105757.

Se propune:

-aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra;

-aprobarea pretului de vanzare de 128 euro/mp (fara T.V.A.) pentru teren aferent locuinta detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3:

- Teren in suprafata indiviza de 37,38mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U4 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754;
- Teren in suprafata indiviza de 20,82mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U7 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754;
- Teren in suprafata indiviza de 11,91mp aferent unitatii individuale identificata cu cod 105754-C1-U8 din suprafata construita de 136mp identificat cu IE 105754.

- aprobarea pretului de vanzare de 148 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 80mp identificat cu IE 105752 ce reprezinta curtea si accesul la strada pentru locuinta detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra compusa din unitatile individuale identificate cu cod 105754-C1-U4, 105754-C1-U7 si 105754-C1-U8 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3.

- aprobarea pretului de vanzare de 126 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 21,67mp din suprafata de 65mp identificata cu IE 105752 reprezentand alee comuna de acces pentru locuinta detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra compusa din unitatile individuale identificate cu cod 105754-C1-U4, 105754-C1-U7 si 105754-C1-U8 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3.

-Raportul de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei - beneficiar Andreescu Dumitra

- aprobarea vanzarii locuintei compusa din unitatile individuale identificate cu cod 105754-C1-U4, 105754-C1-U7 si 105754-C1-U8 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3 la pretul aprobat prin H.C.L. nr. 315/21.12.2022.

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 Ţ Ă S O C I A L Ă

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind *privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECCO MEC 2003 SRL, inregistrat cu PV de predare-primire nr. 14006/26.05.2023 (nr. crt. 6) pentru terenul aferent locuintei din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii nr. 20, lot 3 detinuta de catre chirias Andreescu Dumitra si a vanzarii acesteia*

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 condițiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Orașului Eforie.

Se învederează totuși Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr. crt. 3) pentru vânzarea unei locuințe din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistenta Sociala,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- H.C.L. nr. 252/30.10.2014 *privind aprobarea suprafeței, a valorii de vânzare a terenului aferent locuinței detinută de Andreescu Dumitra situată în Eforie Sud, str.Dezrobirii nr.20 și vânzarea locuinței în baza Legii 112/1995 cu modificările și completările ulterioare modificată;*
- H.C.L. nr. 175/29.09.2017 *privind modificarea HCL nr.252/30.10.2014 beneficiara Andreescu Dumitra;*
- H.C.L. nr. 238/31.10.2022 *privind aprobarea Raportului de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr.crt 2) întocmit pentru locuința situată în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9A, precum și completarea HCL nr. 320 /17.12.2021;*
- HCL nr. 272 / 26.11.2021 *privind punerea în aplicare a HCL nr. 252 / 30.10.2014 - beneficiara Andreescu Dumitra;*
- Raportul de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr. crt. 3);
- 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;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

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,

HOTĂRĂȘTE

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. 26848/11.10.2022 (nr. crt. 3), ce stabilește prețul total de vânzare de 81.667 lei pentru locuința din cadrul imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, compus din:

- 43.543 lei pentru unitatea individuală având IE 105754-CIU4;
- 24.234 lei pentru unitatea individuală având IE 105754-C1-U7;
- 13.890 lei pentru unitatea individuală având IE 105754-C1-U8.

Art. 2. Sinteza raportului de calculație întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr. crt. 3) ce stabilește prețul de vânzare al locuinței face parte integrantă din prezenta hotărâre.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Raportul de evaluare pentru terenul aferent locuinței specificata la art. 1 va fi supus aprobării ulterior.

Art. 4. Prevederile prezentei hotărâri se completează cu prevederile H.C.L. nr. 252/30.10.2014 și H.C.L. nr. 272/26.11.2021.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de16.... voturi “pentru”, ...-.... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 21.12.2022

Nr. 315

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

SINTEZA RAPORT – CALCULATIE PREȚ

Scopul prezentului raport de calcul este de a calcula prețul de vânzare a unor IMOBILE reprezentând CONSTRUCȚII TIP APARTAMENTE, aflate în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situate în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. DEZROBIRII, NR. 20, LOT 3, PARTER (AP. 2) ȘI ETAJ 1 (AP. 5 ȘI 6), CP 900360, în vederea vânzării acestora conform legii 112 / 1995, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Suprafață mp	Părți comune
1	<i>Apartment nr. 2</i>	105754-C1-U4	Su = 44,20 Sbalcon = -	La etajul 1 o terasă descoperită în suprafață măsurată de 3,41 mp și un podest de 2,15 mp
2	<i>Apartment nr. 5</i>	105754-C1-U7	Su = 24,60 Sbalcon = 2,10	La etajul 1 o terasă descoperită în suprafață măsurată de 3,41 mp și un podest de 2,15 mp
3	<i>Apartment nr. 6</i>	105754-C1-U8	Su = 14,10 Sbalcon = 2,10	La etajul 1 o terasă descoperită în suprafață măsurată de 3,41 mp și un podest de 2,15 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 IMOBILE reprezentând CONSTRUCȚII TIP APARTAMENTE, aflate în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situate în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. DEZROBIRII, NR. 20, LOT 3, PARTER (AP. 2) ȘI ETAJ 1 (AP. 5 ȘI 6), CP 900360, este:

<i>Apartment nr. 2</i>	43.543 lei
<i>Apartment nr. 5</i>	24.234 lei
<i>Apartment nr. 6</i>	13.890 lei
Valoare totală imobile analizate	81.667 lei



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S09.01.23 / 16.05.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUNURI IMOBILE

- 1) TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 80 MP
- 2) SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 65 MP
- 3) SUPRAFEȚE INDIVIZE DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 136 MP

ADRESA:


- 1) LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII, NR. 20, LOT 1, IDENTIFICAT CU IE 105752, CP 905360
- 2) LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII, NR. 20, LOT 6- ALEE ACCES, IDENTIFICAT CU IE 105757, CP 905360
- 3) LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII, NR. 20, LOT 3, IDENTIFICAT CU IE 105754, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 272/26.11.2021, HCL 252/30.10.2014

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. 0786.342/2022-2023
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 ORASULUI EFORIE –

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	5
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	5
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	5
1.6. TIPUL VALORII	6
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
1.8.1. Surse de informații generale.....	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	8
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	14
Pasul 3 – Analiza cererii.....	15
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	16
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	18
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	19
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	20
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	22
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	23
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	29
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI.....	29
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	30
CAPITOLUL VII – ANEXE	32
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	32
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	35
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	45
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	48
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	51



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea următoarelor proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie:

- 1) proprietate imobiliară situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 1, identificat cu IE 105752, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 80 mp, aferent unei locuințe**;
- 2) proprietate imobiliară situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 6- alee acces, identificat cu IE 105757, CP 905360, proprietate ce constă în **suprafață indiviză (21,67 mp) din teren intravilan cu suprafața totală de 65 mp cu destinația de alee de acces comună**;
- 3) proprietate imobiliară situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360, proprietate ce constă în **suprafețe indivize (37,38 mp teren aferent unității locative identificată cu IE 105754-C1-U4; 20,28 mp teren aferent unității locative identificată cu IE 105754-C1-U8; 11,91 mp teren aferent unității locative identificată cu IE 105754-C1-U8) din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp, aferent unor locuințe**.

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 intravilan cu suprafața de 80 mp, aferent unei locuințe**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 1, identificat cu IE 105752, CP 905360, este:

Valoare echitabilă teren intravilan cu suprafața de 80 mp		
Valoare unitară	148 Euro/m ²	728 Ron/m ²
Valoare totală	11.840 Euro	58.202 RON
Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 09.03.2023 - 4,9157 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		



Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul ce constă în suprafață indiviză (21,67 mp) din teren intravilan cu suprafața totală de 65 mp cu destinația de alee de acces comună, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 6-alee acces, identificat cu IE 105757, CP 905360, este:

Valoare echitabilă teren intravilan cu suprafața totală de 65 mp		
Valoare unitară	126 Euro/m²	619 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 09.03.2023 - 4,9157 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul ce constă în suprafețe indivize (37,38 mp teren aferent unității locative identificată cu IE 105754-C1-U4; 20,28 mp teren aferent unității locative identificată cu IE 105754-C1-U8; 11,91 mp teren aferent unității locative identificată cu IE 105754-C1-U8) din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp, aferent unor locuințe, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360, este:

Valoare echitabilă teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp		
Valoare unitară	128 Euro/m²	629 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 09.03.2023 - 4,9157 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Valorile bunurilor evaluate au fost determinate în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.

