



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL
NR. 312 DATA 24, 09 2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea modificarii H.C.L. nr. 149/30.05.2025

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 134/29.06.2023;
- H.C.L. nr. 149/30.05.2025;
- H.C.L. nr. 230/31.07.2025
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- 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 in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba modificarea art. 4 din H.C.L. nr. 149/30.05.2025 care va avea urmatorul cuprins: *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. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 117 euro/mp (nu se aplica T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 114,23 mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 532 mp identificat cu IE 102115.*

Art. 2. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 3. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Daniel

septembrie 2024



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 A D M I N I S T R A R 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 hotărâre privind aprobarea modificării H.C.L. nr. 149/30.05.2025

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

- H.C.L. nr. 134/29.06.2023 privind aprobarea oportunității vânzării directe a unei locuințe și a terenului aferent din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116-beneficiari Novac Ion și Novac Eugenia;
- H.C.L. nr. 149/30.05.2025 privind aprobarea Rapoartelor de calculație și de evaluare întocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1 și 2), și a vânzării în baza Legii nr. 10/2001 a locuinței și a terenului aferent din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116 - beneficiari Novac Ion și Novac Eugenia;
- H.C.L. nr. 230/31.07.2025 privind aprobarea modificării HCL nr.134/2023 și nr. 149/2025 prin schimbarea beneficiarului;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- 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.

Se propune:

- aprobarea modificării art. 4 din H.C.L. nr. 149/30.05.2025 care va avea următorul cuprins:
Se aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 12469/29.04.2025 (nr. crt. 2), ce stabilește prețul de vânzare de 117 euro/mp (nu se aplică T.V.A.) pentru terenul în suprafața indiviză de 114,23 mp aferent locuinței specificată la art. 1. ce face parte din terenul în suprafața totală de 532 mp identificat cu IE 102115.

Terenul în suprafața indiviză de 114,23 mp este neconstruibil deoarece nu respecta cerințele minime de suprafața sau de geometrie stabilite prin R.L.U. pentru edificarea unei construcții, situație în care sunt aplicabile prevederile art. 292 alin (2) lit f - operațiuni scutite de TVA:

Articolul 292

Scutiri pentru anumite activități de interes general și scutiri pentru alte activități

(2) Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă:

f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile.

În sensul prezentului articol se definesc următoarele: 1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare; 2. construcție înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

Din punct de vedere tehnic, raportul DADPP este favorabil.

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

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Daniel

septembrie 2024



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 A D M I N I S T R A R 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 modificarii H.C.L. nr. 149/30.05.2025

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

- H.C.L. nr. 134/29.06.2023;
- H.C.L. nr. 149/30.05.2025;
- H.C.L. nr. 230/31.07.2025
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- 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 in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se propune:

- aprobarea modificarii art. 4 din H.C.L. nr. 149/30.05.2025 care va avea urmatorul cuprins:

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. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 117 euro/mp (nu se aplica T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 114,23 mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 532 mp identificat cu IE 102115.

Terenul in suprafata indiviza de 114,23 mp este neconstruibil deoarece nu respecta cerintele minime de suprafata sau de geometrie stabilite prin R.L.U. pentru edificarea unei constructii, situatie in care sunt aplicabile prevederile art. 292 alin (2) lit f - operatiuni scutite de TVA:

Articolul 292

Scutiri pentru anumite activități de interes general și scutiri pentru alte activități

(2) Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă:

f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile.

În sensul prezentului articol se definesc următoarele:1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;2. construcție înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea modificarii H.C.L. nr. 149/30.05.2025.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Daniel

septembrie 2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Sadentor
???

HOTĂRÂREA
nr. 149 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. Dr. Cantacuzino, nr. 116 - beneficiari Novac Ion și Novac Eugenia

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. 134/29.06.2023;
- 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 Casatie 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 Constanta pentru CF nr.102115;
- Extras de CF de informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr.102115-C2-U1;
- Foaie de avere imobil întocmită de Barbulescu Mirela în 15.05.2023;
- Raportul de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10537/08.04.2025 (nr. crt. 2);
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 12469/29.04.2025 (nr. crt. 2).

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,

HOTĂRĂȘTE

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. 2), ce stabilește prețul de vânzare de 137.802 lei pentru locuința din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr.116, identificată cu nr. cadastral 102115-C2-U1, înscrisă în CF nr. 102115-C2-U1 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. 2) 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 – beneficiari ai dreptului de preemiune Novac Ion și Novac Eugenia.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 12469/29.04.2025 (nr. crt. 2), ce stabilește prețul de vânzare de 117 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul în suprafața indiviză de 114,23 mp aferent locuinței specificată la art. 1. ce face parte din terenul în suprafața totală de 532 mp identificat cu IE 102115.

Art. 5. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 12469/29.04.2025 (nr. crt. 2) ce stabilește prețul de vânzare al terenului aferent locuinței face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform *Anexei nr. 2*.

Art. 6. Se aprobă vânzarea directă a terenului aferent locuinței specificat la art. 4, beneficiari Novac Ion și Novac Eugenia.

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 ...17.... 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 CONSTRUCȚII TIP APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + TERASĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. DR. CANTACUZINO NR. 116, ET.1, AP.3, LOT 5619, PARCELA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform legii 112 / 1995, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața
1	APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + TERASĂ	Su = 68,16 mp Sterasă = 16,03 mp
	<u>Suprafață totală</u>	<u>84,19 mp</u>

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 APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + TERASĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. DR. CANTACUZINO NR. 116, ET.1, AP.3, LOT 5619, PARCELA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360, este:

APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + TERASĂ	137.802 lei
Valoare totală imobil analizat	137.802 lei



SECRETAR GENERAL



ANEXA nr. 2 la HCL nr. 149 / 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. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila-Techirghiol, IE 102115, CP 905360, proprietate ce constă **în teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 532 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 date evaluării.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp – din teren intravilan cu suprafața totală de 532 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila-Techirghiol, IE 102115, CP 905360, este:

Valoare echitabilă (Euro/mp)		
Valoare unitară	117,00 Euro/m²	582 Ron/m²
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 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanța; IE 102115
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie