



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 221 din 31.08.2026

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileste valoarea chiriei si închirierea terenului in suprafată de 399 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie nr. 22816 / 25.08.2026;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat nr. 22818 / 25.08.2026;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 155/30.06.2026 pozitia 2 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- art. 5 din H.C.L. nr. 155/30.06.2026 privind aprobarea oportunitatii inchirierii unor imobile teren;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 245 si art. 301 din Legea 169/2026 prin care s-a aprobat Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului Și Construcțiilor
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECON MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 6) ce stabileste valoarea chiriei de 19,36 euro/mp/an;
- numarul de inventar 5 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp,

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c), alin (6) lit b), precum si ale art. 139 alin. (3) lit g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECON MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 6) ce stabileste valoarea chiriei de 19,36 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 399 mp situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22102/18.08.2026 (nr. crt. 5) ce stabilește valoarea chiriei face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform *Anexei*.

Art. 3. Se aprobă închirierea terenului în suprafața de 399 mp situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1, identificat cu I.E. 104582 UAT Eforie – beneficiar al dreptului de preemțiune fiind proprietarul construcției.

Art. 4. Se aprobă valoarea chiriei de 19,36 euro/mp/an.

Art. 5. Se aprobă semnarea de către Primarul orașului Eforie a contractului de închiriere în forma autentică.

Art. 6. În contractul de închiriere se vor trece în mod obligatoriu următoarele clauze:

- Titularul contractului de închiriere este obligat să obțină autorizația de regularizare conform art. 301 alin. (7) din Legea 169/2026;
- Proprietarul construcției(lor) este obligat să înscrie construcția(ile) în cartea funciara în termen de 1 (un) an de la încheierea contractului de închiriere;
- În situația în care proprietarul construcției dorește să extindă pe orizontală sau verticală construcția este necesar să solicite cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de închiriere.
- Dacă titularul contractului de închiriere solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării.

Art. 7. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de 5 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea Consiliului Local.

Art. 8. Contractul de închiriere încetează în situația în care nu sunt îndeplinite obligațiile de la art. 6 din prezenta.

Art. 9. Prevederile prezentei hotărâri se completează cu prevederile H.C.L. nr. 49/13.03.2026.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Orașului prin aparatul de specialitate.

Art. 11. 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 ...16..... 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

ANEXA LA HCL NR. 221/2026

PREȘEDINTE

SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 399 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **chiria de piață.**

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului.

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 metoda capitalizării directe/tehnica reziduală a terenului, 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 extracției de pe piață sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 399 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 104582, este:

Valoarea chiriei teren intravilan cu suprafața de 399 mp		
Valoare unitară	19,36 Euro/m²/an	101,49 Ron/m²/an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2424 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

