HOTĂRÂREA
nr. 259 din **30.10.2026**
privind aprobarea rapoartelor de evaluare pentru imobilele care fac obiectul HCL nr. 197 / 31.07.2026

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie nr.28532/22.10.2026 ;
-Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat nr.28533/ 22.10.2026;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al oraşului Eforie;
- HCL nr. 197/31.07.2026 privind aprobarea oportunităţii închirierii unor imobile teren;
- HCL nr. 49 / 13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fără organizarea unei licitatii publice, către titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- 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;
- 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;
- Rapoartele de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 28205 si 27837 din 16.10.2026 ce stabileste valoarea chiriei;

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,

HOTĂRĂŞTE

Art. l. Se aproba Rapoartele de evaluare întocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 28205 si 27837 din 16.10.2026 ce stabilesc valoarea chiriei pentru imobilele care fac obiectul HCL 197/31.07.2026.

Art. 2. Rapoartele de evaluare întocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 28205 si 27837 din 16.10.2026 ce stabilesc valoarea chiriei face parte integranta din prezenta hotărâre, conform *Anexei.*.

Art. 3. Se aproba închirierea pentru imobilele care fac obiectul HCL nr. 197 / 31.07.2026 beneficiar al dreptului de preemţiune fiind proprietarul construcţiei.

Art.4. Se aproba valoarea chiriei conform *Anexei.*

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

Art.6. Prevederile prezentei hotărâri se completează cu prevederile HCL nr. 197 / 31.07.2026 si HCL nr. 49/13.03.2026.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi dusa la îndeplinire de către Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17..... voturi "pentru", ...–.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA LA HCL NR 259/2026

PREȘEDINTE _____ SECRETAR _____

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este închirierea unor proprietăţi imobiliare aparținând Orașului Eforie, situate în Loc. Eforie Nord, zona str. Transilvaniei, poz. 1- 15, Jud. Constanța, CP 905350, proprietăți ce constau în **terenuri intravilane aferente garaje cu suprafațe conform plan anexat**.

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii terenurilor aferente garajelor din zona analizată.

Metoda utilizată în evaluare a fost capitalizarea directă/metoda reziduală.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de capitalizarea directa/ metoda reziduală, deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară dat fiind caracteristicile juridice ale terenului analizat.

Având în vedere regimul juridic al terenului, analizat cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda capitalizării directe/tehnica reazidualã sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluării. Chiar daca metoda comparației directe nu s-a aplicat s-a avut in vedere si intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare in zonă; acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

Astfel, **chiria de piaţă estimată** pentru imobillele t**erenuri intravilane,** propuse spre închiriere, situate în Loc. Eforie Nord, zona str. Transilvaniei, poz. 1- 15, Jud. Constanța, CP 905350, imobile aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Nr. crt.	Nr. poz. plan	Val. unitară chirie	Val. unitară chirie
1	teren poz. 1	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
2	teren poz. 2	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
3	teren poz. 3	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
4	teren poz. 4	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
5	teren poz. 5	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
6	teren poz. 6	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
7	teren poz. 7	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
8	teren poz. 8	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
9	teren poz. 9	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
10	teren poz. 10	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
11	teren poz. 11	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
12	teren poz. 12	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
13	teren poz. 13	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
14	teren poz. 14	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an
15	teren poz. 15	7,80 Euro/mp/an	41,58 Ron/mp/an

Obs.: Valoarea bunurilor evaluate a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparţialitate.

SOCIETATEA COMERCIALĂ GECO M.E.C. 2003 S.R.L. CONSTANȚA-ROMÂNIA

DOGARESCU GEORGE Legitimația Nr. 12167 Valabil 2026

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este închirierea unor proprietăţi imobiliare aparținând Orașului Eforie, situate în Loc. Eforie Nord, zona perimetru str. Traian - str. Bucovinei – str. Decebal – str. 23 August, poz. 1- 42, Jud. Constanța, CP 905350, proprietăți ce constau în **terenuri intravilane aferente garaje cu suprafațe conform plan anexat**.

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii terenurilor aferente garajelor din zona analizată.

Metoda utilizată în evaluare a fost capitalizarea directă/metoda reziduală.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de capitalizarea directa/ metoda reziduală, deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară dat fiind caracteristicile juridice ale terenului analizat.

Având în vedere regimul juridic al terenului, analizat cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda capitalizării directe/tehnica reazidual sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluării. Chiar daca metoda comparației directe nu s-a aplicat s-a avut in vedere si intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare in zonă; acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

Astfel, **chiria de piaţă estimată** pentru imobillele **terenuri intravilane,** aferente construcții tip garaj, propuse spre închiriere, situate în Loc. Eforie Nord, zona perimetru str. Traian- str. Bucovinei – str. Decebal – str. 23 August, poz. 1- 42, Jud. Constanța, CP 905350, imobile aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Nr. crt.	Nr. poz. plan	Val. unitară chirie	Val. unitară chirie
1	teren poz. 1	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
2	teren poz. 2	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
3	teren poz. 3	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
4	teren poz. 4	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
5	teren poz. 5	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
6	teren poz. 6	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
7	teren poz. 7	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
8	teren poz. 8	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
9	teren poz. 9	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
10	teren poz. 10	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
11	teren poz. 11	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
12	teren poz. 12	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
13	teren poz. 13	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an

SOCIETATEA COMERCIALĂ GECO M.E.C. 2003 S.R.L. CONSTANȚA-ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat DOGARESCU GEORGE Legitimația Nr. 12167 Valabil 2026

Nr. crt.	Nr. poz. plan	Val. unitară chirie	Val. unitară chirie
14	teren poz. 14	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
15	teren poz. 15	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
16	teren poz. 16	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
17	teren poz. 17	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
18	teren poz. 18	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
19	teren poz. 19	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
20	teren poz. 20	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
21	teren poz. 21	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
22	teren poz. 22	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
23	teren poz. 23	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
24	teren poz. 24	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
25	teren poz. 25	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
26	teren poz. 26	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
27	teren poz. 27	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
28	teren poz. 28	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
29	teren poz. 29	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
30	teren poz. 30	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
31	teren poz. 31	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
32	teren poz. 32	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
33	teren poz. 33	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
34	teren poz. 34	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
35	teren poz. 35	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
36	teren poz. 36	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
37	teren poz. 37	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
38	teren poz. 38	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
39	teren poz. 39	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
40	teren poz. 40	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
41	teren poz. 41	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an
42	teren poz. 42	7,30 Euro/mp/an	38,91 Ron/mp/an

Obs.: Valoarea bunurilor evaluate a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este închirierea unor proprietăţi imobiliare aparţinând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Zona blocuri Flamingo poz. 1-45, CP 905360, Jud. Constanța, proprietăți ce constau în **terenuri intravilane aferente garaje cu suprafațe conform plan anexat**.

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii terenurilor aferente garajelor din zona analizată.

Metoda utilizată în evaluare a fost capitalizarea directă/metoda reziduală.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de capitalizarea directa/ metoda reziduală, deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară dat fiind caracteristicile juridice ale terenului analizat.

Având în vedere regimul juridic al terenului, analizat cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda capitalizării directe/tehnica reazidual sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluării. Chiar daca metoda comparației directe nu s-a aplicat s-a avut in vedere si intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare in zonă; acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

Astfel, **chiria de piaţă estimată** pentru imobillele **terenuri intravilane,** propuse spre închiriere, situate în Loc. Eforie Sud, Zona blocuri Flamingo poz. 1- 47, Jud. Constanța, CP 905360, imobile aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Nr. crt.	Nr. poz. plan	Val. unitară chirie Euro /mp/an	Val. unitară chirie Lei/mp/an
1	teren poz. 1	6 Euro/mp/an	31,98
2	teren poz. 2	6 Euro/mp/an	31,98
3	teren poz. 3	6 Euro/mp/an	31,98
4	teren poz. 4	6 Euro/mp/an	31,98
5	teren poz. 5	6 Euro/mp/an	31,98
6	teren poz. 6	6 Euro/mp/an	31,98
7	teren poz. 7	6 Euro/mp/an	31,98
8	teren poz. 8	6 Euro/mp/an	31,98
9	teren poz. 9	6 Euro/mp/an	31,98
10	teren poz. 10	6 Euro/mp/an	31,98

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat DOGARESCU GEORGE Legitimația Nr. 12167 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EIM

SOCIETATEA COMERCIALĂ GECO M.E.C. 2003 S.R.L. CONSTANȚA-ROMÂNIA

11	teren poz. 11	6 Euro/mp/an	31,98
12	teren poz. 12	6 Euro/mp/an	31,98
13	teren poz. 13	6 Euro/mp/an	31,98
14	teren poz. 14	6 Euro/mp/an	31,98
15	teren poz. 15	6 Euro/mp/an	31,98
16	teren poz. 16	6 Euro/mp/an	31,98
17	teren poz. 17	6 Euro/mp/an	31,98
18	teren poz. 18	6 Euro/mp/an	31,98
19	teren poz. 19	6 Euro/mp/an	31,98
20	teren poz. 20	6 Euro/mp/an	31,98
21	teren poz. 21	6 Euro/mp/an	31,98
22	teren poz. 22	6 Euro/mp/an	31,98
23	teren poz. 23	6 Euro/mp/an	31,98
24	teren poz. 24	6 Euro/mp/an	31,98
25	teren poz. 25	6 Euro/mp/an	31,98
26	teren poz. 26	6 Euro/mp/an	31,98
27	teren poz. 27	6 Euro/mp/an	31,98
28	teren poz. 28	6 Euro/mp/an	31,98
29	teren poz. 29	6 Euro/mp/an	31,98
30	teren poz. 30	6 Euro/mp/an	31,98
31	teren poz. 31	6 Euro/mp/an	31,98
32	teren poz. 32	6 Euro/mp/an	31,98
33	teren poz. 33	6 Euro/mp/an	31,98
34	teren poz. 34	6 Euro/mp/an	31,98
35	teren poz. 35	6 Euro/mp/an	31,98
36	teren poz. 36	6 Euro/mp/an	31,98
37	teren poz. 37	6 Euro/mp/an	31,98
38	teren poz. 38	6 Euro/mp/an	31,98
39	teren poz. 39	6 Euro/mp/an	31,98
40	teren poz. 40	6 Euro/mp/an	31,98
41	teren poz. 41	6 Euro/mp/an	31,98
42	teren poz. 42	6 Euro/mp/an	31,98
43	teren poz. 43	6 Euro/mp/an	31,98
44	teren poz. 44	6 Euro/mp/an	31,98
45	teren poz. 45	6 Euro/mp/an	31,98
46	teren poz. 46	6 Euro/mp/an	31,98
47	teren poz. 47	6 Euro/mp/an	31,98

Obs.: Valoarea bunurilor evaluate a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.



