



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

H O T Ă R Ă R E A
nr. 121 din 29.05.2026

privind aprobarea rapoartelor de evaluare ce stabilesc valoarea actualizata a redeventei in
vederea punerii in aplicare a H.C.L. nr. 55/26.03.2026

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie;
- H.C.L. nr. 55/26.03.2026 aditionarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,84 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin;
- Raportul de evaluare intocmit SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11015/29.04.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.

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 Ş T E

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,84 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 ce face obiectul Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin.

Art. 2. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11015/29.04.2026 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea actualizata a redeventei de 4,60 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 ce face obiectul Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 – concedent Roncea Stefan.

Art. 3. Rapoartele de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 10698/27.04.2026 (nr. crt. 1), respectiv Procesul verbal de predare-primire nr. 11015/29.04.2026 (nr. crt. 1) ce stabilesc valoarea actualizata a redevenţei fac parte integranta din prezenta hotărâre conform Anexei nr. 1 – 2.



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

Art. 4. Prezenta hotărâre completează prevederile H.C.L. nr. 55 / 26.03.2026.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusa la îndeplinire de către Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate..

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16..... voturi “pentru”, ...—.... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA nr. 1 la H.C.L. nr. 121 /29.05.2026

SINTEZA RAPORTULUI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea redevenței aferente contractului de concesiune pentru o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 102525, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 674 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea echitabilă.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea actualizării redevenței aferente Contractului de concesiune 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, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 674 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța, CP 905350, înscris în CF 102525, este:

Valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare concesiune	4,84 Euro/m ² /an
	24,68 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 18.04.2026 - 5,0987 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

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



Evaluare teren 674 mp
Utilizator desemnat: Orașul Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța
Proprietar: Orașul Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, jud. Constanța

ANEXA nr. 2 la H.C.L. nr. 121 /29.05.2026

SINTEZA RAPORTULUI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este actualizarea redevenței aferente contractului de concesiune pentru o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, jud. Constanța, CP 905350, înscrisă în CF 11174, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 214 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea echitabilă.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea actualizării redevenței aferente Contractului de concesiune 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 oferte 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, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 214 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, jud. Constanța, CP 905350, înscris în CF 11174, este:

Valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare concesiune	4,60 Euro/m ² /an
	23,45 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului 18.04.2026 - 5,0987 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termeni de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

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

