



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 68 din 26.03.2026

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește valoarea chiriei și închirierea terenului în suprafață de 1.406 situat în Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5

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 Consiliul Local al orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 50/13.03.2026 privind aprobarea oportunității închirierii unor imobile-teren situate în Orașul Eforie;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h și art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind închirierea imobilelor terenuri care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie, fără organizarea unei licitații publice, către titularii unor drepturi de preemțiune recunoscute de lege;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4216 (1.406 mp);
- Extrase de Carte funciara nr. 101930 Eforie și 101930-C1 Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabilește valoarea chiriei de 9,96 euro/mp/an pentru terenul în suprafața de 1.406 situat în Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, înscris în CF 101930 Eforie.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7143/19.03.2026 (nr. crt. 2) ce stabilește valoarea chiriei face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba închirierea terenului în suprafața de 1.406 mp (963 mp, ocupat de construcție R. Vinez și 443 mp - terasă) situat în Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, reprezentând loturi 17, 18, 19, 20 parțiale din parcelarea Movila Techirghiol, înscris în CF nr. 101930 Eforie, cu nr. cadastral 360/s – beneficiara a dreptului de preemțiune SC Vinez SRL (CUI 4209140).

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 9,96 euro/mp/an.

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



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

- Titularul contractului de închiriere nu are voie să modifice/extindă/supraetajeze construcția existentă pe terenul ce face obiectul închirierii.
- În situația în care proprietarul construcției dorește să modifice/extindă/supraetajeze 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.
- Dreptul de închiriere se transmite în situația schimbării proprietarului construcției.

Art. 7. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Art. 8. Prevederile prezentei hotărâri se completează cu prevederile H.C.L. nr. 49/13.03.2026.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi pusă în aplicare de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate..

Art. 10. 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

SINTEZA RAPORTULUI

ANEXA LA HCL NR. 68 / 2026

PREȘEDINTE

SECRETAR

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp.**

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

Abordarea utilizată în evaluare au fost **abordarea prin piață.**

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 abordarea prin piață 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, precum și regimul juridic aferent, rezultatele estimării cu metoda comparației directe 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 1.406 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp		
Valoare unitara	9,96 Euro/m²/an	50,73 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0937 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

