



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 77 din 26.03.2026

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește valoarea chiriei și închirierea terenului în suprafață de 162 mp din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13/15

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. 4);
- Cadastrul imobilelor cu IE 107606 și 107606-C1;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4585;
- 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. 4) ce stabilește valoarea chiriei de 3,48 euro/mp/an pentru terenul în suprafața de 162 mp situat în Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13/15, ce face parte din terenul aferent imobilului cu IE 107606.

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. 4) ce stabilește valoarea chiriei face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba închirierea, respectiv stabilirea unui drept de folosință asupra terenului în suprafața de 162 mp compus din terenul în suprafața de 70mp ocupat de locuința înscris în CF nr. 107606 și terenul în suprafața de 92 mp reprezentând cota indiviză din curtea comună a imobilului cu IE 107606 – beneficiara a dreptului de preemțiune Luca Anisoara (CNP 2490929132802).

Art. 4. Se aproba valoarea chiriei de 3,48 euro/mp/an.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 5. Se aproba semnarea de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.

Art. 6. In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:

- Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul dreptului de folosinta.
- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
- Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- Dreptul de folosinta nu se transmite in situatia schimbarii proprietarului constructiei.

Art. 7. Contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu aprobarea consiliului local.

Art. 8. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 49/13.03.2026.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire 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.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

PREȘEDINTE

SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **chiria de piață.**

Abordarea utilizată în evaluare a 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 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.

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, 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 imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoare chiriei		
Valoare unitara	3,48 Euro/m²/an	17,73 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 18.03.2026 - 5,0937 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

