

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL
pentru exercitarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 101876

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 389/23.12.2025;
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1, nr. de inventar 4957 si planul de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan;
- extras de plan cadastral emis de OCPI Constanta pentru imobilul cu I.E. 100773 UAT Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 4);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95 euro/mp.

In 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 modificarile si completarile ulterioare

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 4), ce stabileste valoarea redeventei de 22,08 euro/mp/an pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul aflat in domeniul privat al Orasului Eforie in suprafata de 308 mp, identificat cu numarul de inventar 4957.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei.

Art. 3. Se aproba redeventa de 21,08 euro/mp/an pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul in suprafata de 37 mp $[(30\text{ m} + 7\text{ m}) * 1\text{ m}]$ din str. Marii lot 3 – Eforie Sud pentru proprietarul imobilului identificat cu IE 101876 conform H.C.L. nr. 389/23.12..2025.

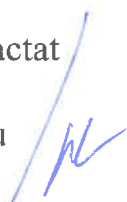
Art. 4. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 5. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

Februarie 2026

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL

pentru exercitarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 101876

Avand in vedere :

- H.C.L. nr. 389/23.12.2025;
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1, nr. de inventar 4957 si planul de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan;
- extras de plan cadastral emis de OCPI Constanta pentru imobilul cu I.E. 100773 UAT Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 4);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95 euro/mp.

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru exercitarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 101876

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC
GECO MEC 2003 SRL
pentru exercitarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 101876

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- H.C.L. nr. 389/23.12.2025;
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1, nr. de inventar 4957 si planul de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan;
- extras de plan cadastral emis de OCPI Constanta pentru imobilul cu I.E. 100773 UAT Eforie.
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 4518 din 19.02.2026 (pozitia 4);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95 euro/mp.

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/
compartimente .

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
02.2026



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S02.01.26 / 11.02.2026

- INSTITUIRE DREPT DE TRECERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 308 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MĂRII, FN, JUD. CONSTANȚA, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 389/23.12.2025

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2026
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este instituirea unui drept de trecere pentru utilități asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. Mării, FN, jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 308 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă.**

Metoda utilizată în evaluare au 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.

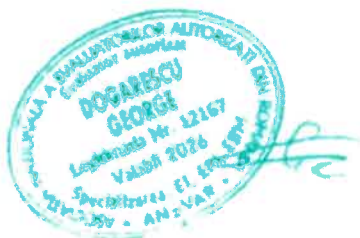
Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea despăgubirii juste corespunzătoare pentru instituirea dreptului de trecere pentru utilități asupra imobilului constând în **teren intravilan cu suprafața de 308 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, FN, jud. Constanța, CP 905360, în opinia evaluatorului este:

Valoare redevență (asimilata cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	22,08 Euro/m²/an
	112,41 Ron/m²/an
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0910 Ron/Euro</i>	
<i>Valorile nu includ TVA</i>	

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.

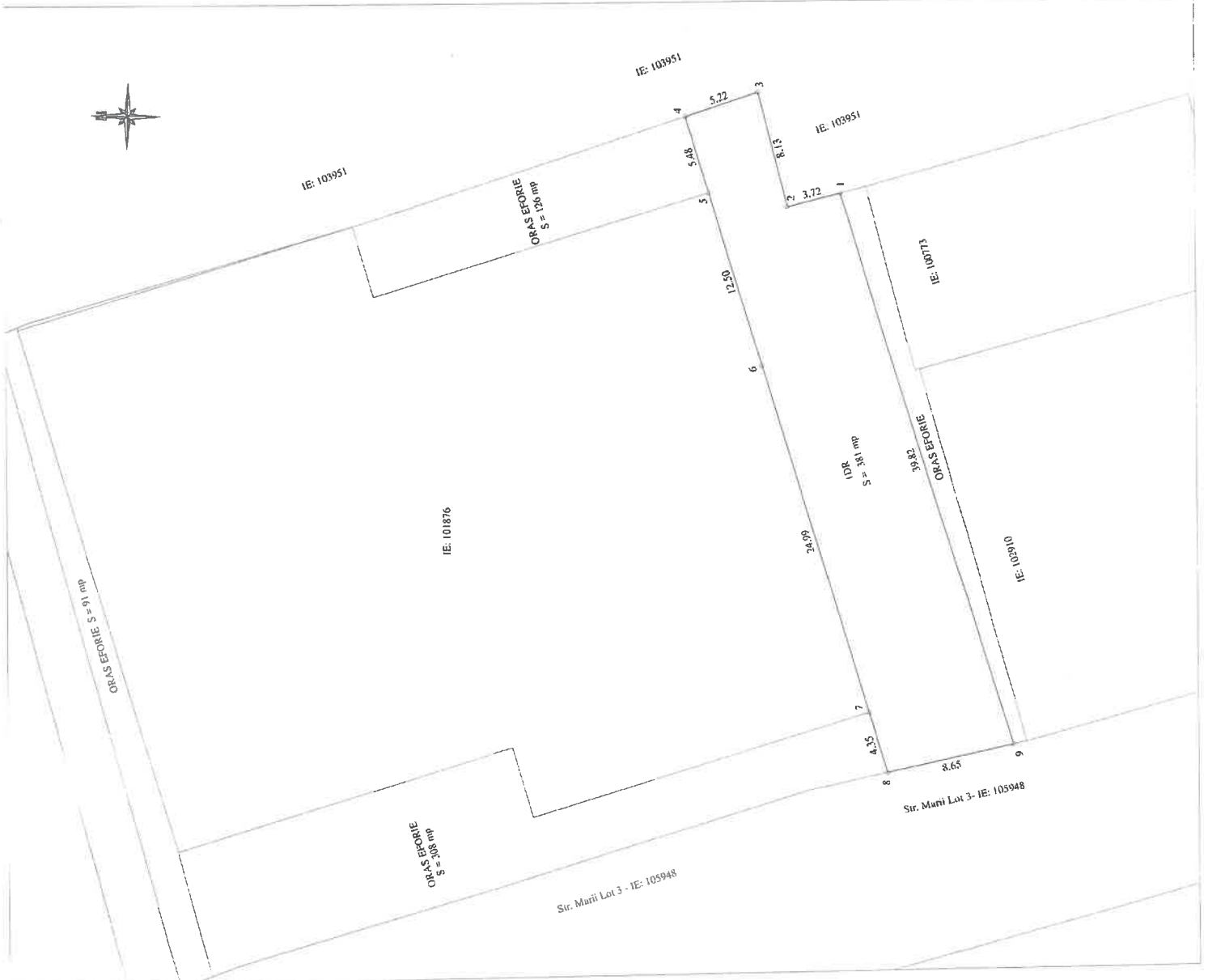


Plan de situatie
Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
	381 mp	Loc. Eforie Sud, Aleea Marea Marmara
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE

nr pct	X [m]	Y [m]	lungimi lauri L(i,j+1)
1	289631.600	792162.541	3.721
2	289635.211	792161.645	8.126
3	289637.168	792169.532	5.225
4	289642.137	792167.918	5.483
5	289640.565	792162.665	12.505
6	289636.980	792150.685	24.994
7	289639.801	792126.744	4.347
8	289628.552	792122.580	8.650
9	289620.100	792124.422	39.816

Suprafata masurata S = 381 mp



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
I	CC	381 mp	
Total		381 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafata totala masurata imobil S = 381 mp
Suprafata din acte imobil S = -



EXECUTANT: PFA BORDEA ȘTEFAN
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-CT-F NR. 0057
CATEGORIA B
Serviciul Cadastral
Data: Noiembrie 2024

103192

STRADA MARI

STACIUNĂ
EXISTENTĂ

PROIECT DE
AVIZ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 252 din 29.08.2024
Arhitect, _____

102710

102711

Nr. Pct.	Coordonate
	X
1	289
2	289
3	289
4	289
5	289
6	289
7	289
8	289
9	289

LES 3x240+150+150 mmp pr

CS 3 EXISTENTA
FIRIDA E2+2 PROIECTATA

TRONSON A

DEZVOLTATOR
ESTETINVEST SRL
IE:101876

TRONSON B
FDCP 40M+1T PROIECTAT

TRONSON C

STRADA



PROIECTANT GENERAL
SC ELMONT CONSTRUCT SRL



SC ELMONT CONSTRUCT SRL
Str. Birăntei, nr. 87, Constanța
Telefon/Fax : 0241635165/0241635114
CUI: RO14711755, J131433/2002
E-mail : office@elmontconstruct.ro
www.elmontconstruct.ro



ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
CLADIRE CU APARTAMENTE DE VACANT,
ORAS EFORIE, LOC. EFORIE SUD, STR.
MARI- ALEEA MARI, FN, LOT1029, KM 15,
JUD. CONSTANTA

BENEFICIAR

SC RELELE ELECTRICE DOBROGEA SA

Proiectant
de specialitate

DESENAT. Dragos CIMPEANU
PROIECTAT Dragos CIMPEANU
VERIFICAT. Mariana POPA

PLANSĂ

PLAN DE SITUATIE

FORMAT A2

SPECIALITATE Instalatii electrice

FAZA PTH+DTAC

PLANSĂ NR. 2

PROIECT 40/202
DATA AUGUST
SCARĂ 1:800



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 389 din 23.12.2025

privind instituirea unui drept de servitute de trecere pentru utilități asupra imobilului teren aflat
in domeniul privat al orașului Eforie, identificat cu numărul de inventar 4957
din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 cu modificările ulterioare

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;
- Cererile nr. 27648/2024 și 27651/2024 ale ELMONT CONSTRUCT S.R.L. și documentațiile anexate;
- Certificatul de urbanism nr. 252/29.08.2024;
- Art. 355 din OUG nr.57/2019;
- Art. 621 din Codul Civil;
- numărul de inventar 4957 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin H.C.L nr. 359/24.12.2024, anexa 1;
- imobilul situat în Eforie Sud, str. Marii, lot 1029 identificat cu IE 101876 proprietate privată ESTEITINVEST S.R.L.;
- Plan de situație întocmit de PFA Bordea Stefan în noiembrie 2024.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba instituirea unui drept de servitute de trecere pentru utilități asupra terenului în suprafață de 308 mp aflat în domeniul privat al orașului Eforie, cu numărul de inventar 4957 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin H.C.L nr. 359/24.12.2024, anexa 1, identificat conform planului anexat, în favoarea deținătorului imobilului situat în Eforie Sud, str. Marii identificat cu IE 101876 - ESTEITINVEST S.R.L. (CUI 37066110).

Art. 2. Dreptul de trecere specificat la art.1. se va exercita cu plata unei despăgubiri juste și prealabile.

Art. 3. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru stabilirea despăgubirii juste. Raportul de evaluare se va prezenta pentru aprobare Consiliului Local Eforie.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 5. 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 ...14... voturi "pentru", ...2... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

