U.A.T. EFORIE
REGISTRUL PH
NR. 309 DATA 20 / 11 / 2026

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru instituirea drepturilor de trecere conform H.C.L. nr. 235/31.07.2025 si nr. 246/30.10.2026

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 235/31.07.2025 modificata si completata prin H.C.L. nr. 246/30.10.2026;
- numarul de inventar 5037 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin H.C.L nr. 214/30.06.2025, anexa 1;
- imobilul situat in Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. 10A (fostă str. Dr. Cantacuzino, nr. 2);
- cadastrul imobilului identificat cu IE 108636;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2);
- 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. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2), ce stabileste valoarea redeventei de 7,64 euro/mp/an pentru exercitarea drepturilor de trecere pe terenul aflat in domeniul privat al Orasului Eforie in suprafata de 50 mp, aflat in domeniul privat al orasului identificat cu IE 108636.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei.

Art. 3. Se aproba redeventa de 7,64 euro/mp/an pentru exercitarea drepturilor de trecere pe terenul in suprafata de 50 mp identificat cu IE 108636 din str. I.C.Bratianu – Eforie Sud in favoarea detinatorilor imobilului situat in Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. 10A (fostă str. Dr. Cantacuzino, nr. 2) – Ciochina Ion Vlad (CNP 1830119134144) si Calioglu (fosta Ciochina) Nicoleta Madalina (CNP 2841110520021.

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.

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,
Robert-Nicolae SERBAN

AVIZEAZA PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA
Inspector Simona IACOB

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr.314/20.11.2026

REFERAT DE APROBARE
la Proiectul de Hotarare
la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru instituirea drepturilor de trecere conform H.C.L. nr. 235/31.07.2025 si nr. 246/30.10.2026

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:
- H.C.L. nr. 235/31.07.2025 modificata si completata prin H.C.L. nr. 246/30.10.2026;
- numarul de inventar 5037 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin H.C.L nr. 214/30.06.2025, anexa 1;
- imobilul situat in Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. 10A (fostă str. Dr. Cantacuzino, nr. 2);
- cadastrul imobilului identificat cu IE 108636;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2);
- 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.

Se propune:
- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2), ce stabileste valoarea redeventei de 7,64 euro/mp/an pentru exercitarea drepturilor de trecere pe terenul aflat in domeniul privat al Orasului Eforie in suprafata de 50 mp, aflat in domeniul privat al orasului identificat cu IE 108636;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei;
- aprobarea redeventei de 7,64 euro/mp/an pentru exercitarea drepturilor de trecere pe terenul in suprafata de 50 mp identificat cu IE 108636 din str. I.C.Bratianu – Eforie Sud in favoarea detinatorilor imobilului situat in Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. 10A (fostă str. Dr. Cantacuzino, nr. 2) – Ciochina Ion Vlad (CNP 1830119134144) si Calioglu (fosta Ciochina) Nicoleta Madalina (CNP 2841110520021.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru instituirea drepturilor de trecere conform H.C.L. nr. 235/31.07.2025 si nr. 246/30.10.2026.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA
Inspector Simona IACOB

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr.31695 /20.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru instituirea drepturilor de trecere conform H.C.L. nr. 235/31.07.2025 si nr. 246/30.10.2026

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 235/31.07.2025 modificata si completata prin H.C.L. nr. 246/30.10.2026 prin care s-a aprobat exercitarea dreptului de trecere pentru utilitati si pentru acces asupra terenului in suprafata de 50 mp aflat in domeniul privat al orasului in favoarea detinatorilor imobilului situat in Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. 10A (fostă str. Dr. Cantacuzino, nr. 2) – Ciochina Ion Vlad (CNP 1830119134144) si Calioglu (fosta Ciochina) Nicoleta Madalina (CNP 2841110520021;
- cadastrul imobilului identificat cu IE 108636;
- numarul de inventar 5037 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin H.C.L nr. 214/30.06.2025, anexa 1;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referința pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95 euro/mp.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2), ce stabileste valoarea redeventei de 7,64 euro/mp/an pentru exercitarea drepturilor de trecere pe terenul aflat in domeniul privat al Orasului Eforie in suprafata de 50 mp, aflat in domeniul privat al orasului identificat cu IE 108636;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea echitabila face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei;
- aprobarea redeventei de 7,64 euro/mp/an pentru exercitarea drepturilor de trecere pe terenul in suprafata de 50 mp identificat cu IE 108636 din str. I.C.Bratianu – Eforie Sud in favoarea detinatorilor imobilului situat in Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. 10A (fostă str. Dr. Cantacuzino, nr. 2) – Ciochina Ion Vlad (CNP 1830119134144) si Calioglu (fosta Ciochina) Nicoleta Madalina (CNP 2841110520021.

Din punct de vedere tehnic, raportul SADPP este favorabil.

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

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA

Inspector Simona IACOB

GECO MEC 2003
Management Evaluare Consultanță

IQNET

PROCES – VERBAL
de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 31308
IEȘIRE
Ziua 19 Luna 11 An 2026

Încheiat astăzi,___ / ___ / 2026

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 85026 /18.05.2026 și NC aferentă, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept superficie, sa, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Mențiuni
			Nota de Comanda nr 30332 din 11.11.2026			
1.	S17.01.26	teren	Eforie Sud, str. Mării, nr. 104-106 și 104A, CP 905360	2.030 mp	HCL 21/2026	Vânzare prin licitație
2.	S17.02.26	teren	Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. FN, jud. Constanța, CP 905360	50 mp	HCL 246 și 235/2026	Instituire drept de servitute
3.	S17.03.26	teren	Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905360	91 mp	HCL 251/2026	Vânzare prin licitație
4.	S17.04.26	teren	Eforie Nord, Str. Perla Mării nr. FN, Jud. Constanța, CP 905350	227 mp	HCL 254/2026	Închiriere
5.	S17.05.26	teren	Eforie Nord, str. 23 August, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350	173 mp	HCL 255/2026	Închiriere
6.	S17.06.26	teren	Eforie Sud, parcelarea Tuzla-Techirghiol, loturile 1117+1127, jud. Constanța, CP 905360	581 mp	HCL 256/2026	Actualziare redevență concesiune
7.	S17.07.26	teren	Eforie Nord, str. Republicii, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350	93 mp	HCL 260/2026	Vânzare prin licitație
8.	S17.08.26	teren	Eforie Nord, str. Republicii, Sala Litoral, jud. Constanța, CP 905350	459 mp	HCL 263/2026	Vânzare prin licitație

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
Director General
Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE
SECRETAR GENERAL

ORC: J13/2512/2003, CIF: RO 15691443 | Sediu social: Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919

GECO MEC 2003
Management Evaluare Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S17.02.26 / 18.11.2026

- INSTITUIRE DREPT DE TRECERE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 50 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. I.C. BRĂTIANU, NR. FN, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, IDENTIFICATĂ CU I.E. 108636

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAŞ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 246/30.10.2026
HCL 235/31.07.2025

FIRMA **Membru Corporativ** **ANEVAR - Aut. 0117**	GECO MEC 2003
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. 0789.374/2026-2027**
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**

Totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului ORAȘULUI EFORIE

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este instituirea unui drept de trecere pentru utilități și pentru acces la calea publică asupra unei proprietăţi imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. FN, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108636, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 50 mp.**

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda extracției de pe piață.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi applicate imobilului analizat, cu caracteristicile si regul juridic specifi pe care le are, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de metoda extracției de pe piață deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară.

Având în vedere 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 extracției de pe piață sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluarii.

Astfel, valoarea despăgubirii juste corespunzătoare pentru instituirea dreptului de trecere pentru utilități asupra imobilului constând în **teren intravilan cu suprafața de 50 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. FN, jud. Constanța, CP 905360, identificată cu I.E. 108636, în opinia evaluatorului este:

Valoare redevență (asimilata cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare unitară	**7,64 Euro/m²/an**
	40,87 Ron/m²/an
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului – 5,3498 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 şi în condiţii de imparţialitate.





HOTĂRÂREA
nr. 246 din **30.10.2026**
privind completarea şi modificarea H.C.L. nr. 235 din 31.07.2025

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie nr.28108/20.10.2026;
-Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat nr. 28109/20.10.2026;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie;
- Cererea nr. 24410/10.09.2026 a numitei Calioglu Nicoleta Madalina;
- Art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completarile si modificarile ulterioare;
- HCL Eforie nr. 235 din 31.07.2025 privind instituirea unui drept de servitute de trecere pentru utilităţi asupra imobilului teren aflat în domeniul privat al orasului identificat cu numarul de inventar 5037din anexa 1 la HCL nr.38/27.02.2020 cu modificările ulterioare;
- HCL Eforie nr. 65 din 26.03.2026 privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru instituirea dreptului de trecere conform H.C.L. nr. 235/31.07.2025
- Art. 617 ÷ 621 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu completările si modificările ulterioare;
- numărul de inventar 5037 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin H.C.L nr. 214/30.06.2025, anexa 1;
- imobilul situat in Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. 10A (fostă str. Dr. Cantacuzino, nr. 2);
- cadastrul imobilului identificat cu IE 108636.
art. 59 si art. 60 din Legea nr. 24 / 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative

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

HOTĂRĂŞTE

Art. I. Se aproba completarea şi modificarea art. 1 si art. 2 din H.C.L. nr. 235/31.07.2025 şi vor avea următorul cuprins:

Art. 1. Se aproba instituirea drepturilor de trecere pentru utilitati si pentru acces la calea publica asupra terenului in suprafata de 50 mp aflat in domeniul privat al orasului identificat cu IE 108636, in favoarea detinatorior imobilului situat in Eforie Sud, I.C. Brătianu, nr. 10A (fostă str. Dr. Cantacuzino, nr. 2) – Ciochina Ion Vlad (CNP 1830119134144) si Calioglu (fosta Ciochina) Nicoleta Mădălina (CNP 2841110520021.

Art. 2. Drepturile de trecere specificate la art.1. se vor exercita cu plata unei despăgubiri juste si prealabile.

Art. II. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 235/31.07.2025 nu se modifica.

Art. III. Începând cu data prezentei, H.C.L. nr. 65 / 26.03.2026 își încetează aplicabilitatea.

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

Art. V. Prezenta hotărâre va fi transmisa autorităţilor si persoanelor interesate de către secretarul general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17..... 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