



**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. 265 din 29.09.2023**

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 25691 / 19.09.2023 (nr. crt. 17) ce stabileşte valoarea redevenţei şi a constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 863 mp situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, identificat cu I.E. 107776

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 Direcţiei Administrare Domeniu Public şi Privat;
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ şi Asistentă Socială;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- H.C.L. nr. 157/31.07.2023 privind oportunitatea constituirii dreptului de suprafaţă pe terenul în suprafaţa de 863 mp identificat cu IE 107776;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 25691/19.09.2023 ( nr. crt. 17 );
- Documentaţia cadastrală cu IE 107776;
- H.C.L. nr. 38/2020 privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al oraşului Eforie - Anexa 1;
- Dispoziţia Primarului nr. 196/2019;
- H.C.L. nr. 32/2020 privind constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orasului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Prevederile art. 693 – 702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 1 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b, precum şi ale art. 139 alin (3) lit g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**H O T Ă R Ă Ş 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. 25691/19.09.2023 ( nr. crt. 17 ) ce stabileşte valoarea redevenţei de 15,48 euro/mp/an pentru terenul în suprafaţa de 863mp situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Republicii, identificat cu IE 107776.

Art. 2. Raportul de evaluare (sinteza) întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 25691/19.09.2023 ( nr. crt. 17 ) ce stabileşte valoarea redevenţei face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţa de 863mp situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Republicii, identificat cu IE 107776 în favoarea numitei SC Nord Palace SRL.



**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. Se aproba contravaloarea folosintei de 15,48 euro/mp/an.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se va reînnoi prin act adițional la contractul de suprafață.

Art. 6. Se aproba semnarea de către Primar a contractului de suprafață în formă autentică.

Art. 7. Contractul de suprafață se va încheia dacă SC Nord Palace SRL este proprietara imobilului construcție aflat pe terenul în suprafață de 863mp situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Republicii, identificat cu IE 107776. Dovada dreptului de proprietate se va face cu Certificat de atestare fiscală.

Art. 8. În contractul de suprafață se vor ține următoarele condiții:

- a. în situația în care titularul dreptului de suprafață solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;
- b. titularul dreptului de suprafață nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcția.

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 ...13.... voturi “pentru”, ..-..... voturi “împotriva”, din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie Nord, situată în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 24+24B+24C+24E, Jud. Constanța, CP 905350, identificată cu IE 107776, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 863 mp.**

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

**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 suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 863 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 24+24B+24C+24E, Jud. Constanța, CP 905350, identificată cu IE 107776, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

| Valoarea echitabilă                                                                          |                                  |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Valoare unitară                                                                              | <b>387,00 Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>1.912 Ron/m<sup>2</sup></b> |
| Valoare totală                                                                               | <b>334.000 Euro</b>              | <b>1.650.127 RON</b>           |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 24.08.2023 - 4,9405 Ron/Euro</i> |                                  |                                |
| <i>Valorile nu includ TVA</i>                                                                |                                  |                                |

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenilor 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)

| Valoare redevență<br>(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani) |                                    |                       |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Valoare concesiune                                                                                  | <b>15,48 Euro/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>13.360 Euro/an</b> | <b>1.113 Euro/lună</b> |
|                                                                                                     | <b>76,48 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>  | <b>66.005 Ron/an</b>  | <b>5.500 Ron/lună</b>  |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 24.08.2023 - 4,9405 Ron/Euro</i>        |                                    |                       |                        |
| <i>Valorile nu includ TVA</i>                                                                       |                                    |                       |                        |

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

