



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. 108 din 31.03.2025

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileşte valoarea redevenţei si a constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului in suprafaţă de 8.362,9 mp (conform cadastru)/ 8.594 mp (conform măsurători) situat in oraşul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul oraşului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 312/29.11.2024 privind aprobarea oportunitatii constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 8.594 mp situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7724/18.03.2025 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 privind însuşirea raportului de evaluare înregistrat sub nr. 8564 / 30.03.2022 întocmit de SC GATAG SERV SRL şi actualizarea valorii de referinţă a imobilelor inventariate în domeniul privat al oraşului Eforie şi înregistrarea acestora în contabilitatea instituţiei;
- Documentatia cadastrala a imobilului cu nr. cadastral 98/S inscris in CF nr. 101934 Eforie provenita din conversia CF 105;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de SC REGE CAD SRL prin ing. Talpeanu Marian in 20.09.2022;
- H.C.L. nr. 72/28.02.2025 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al oraşului Eforie la data de 31.12.2024, nr. de inventar 4920;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

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,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7724/18.03.2025 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea redeventei de 6,84 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 8.594 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76, loturi 877, 878, 879, 880, 881, 882,



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, partiale din parcelarea Movila Techirghiol.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 7724/18.03.2025 (nr. crt. 2) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 8.362,9 mp (conform cadastru)/8.594mp(conform măsuratori), situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 76, loturi 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, partiale din parcelarea Movila Techirghiol, proprietate privată a Orasului Eforie, în favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 6,84 euro/mp/an. Contravaloarea folosinței se va achita pentru suprafața de 8.594 mp.

Art. 5. Durata suprafeței este de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se poate 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 S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara construcțiilor de pe terenul în suprafața de 8.362,9 mp (conform cadastru)/8.594mp(conform măsuratori). Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscală și copie legalizată după titlul de proprietate asupra construcțiilor sau declarație notarială ca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara construcțiilor.

Art. 8. În termenul de 5 ani de valabilitate a contractului de suprafață, proprietarul construcțiilor are obligația să actualizeze documentația cadastrală a imobilului.

Art. 9. În contractul de suprafață se vor trece următoarele condiții:

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

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 11. 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 ...17.... 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

Scopul prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Doctor Cantacuzino, nr. 76, jud. Constanta, IE 101934, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 8.594 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe a întregului teren.

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 regimul juridic, caracteristicile terenului analizat, 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 8.594 mp.**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Doctor Cantacuzino, nr. 76, jud. Constanta, IE 101934, CP 905360, este:

Valoarea redevenței (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	6,84 Euro/m ² /an	58.475 Euro/an	4.873 Euro/lună
	34,04 Ron/m ² /an	291.043 Ron/an	24.254 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 12.03.2025 - 4,9772 Ron/Euro			
Valorile nu includ TVA			

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

