



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. 202 din 30.06.2025

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileşte valoarea redevenţei si a constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului in suprafaţă totala de 4.418 mp situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 si nr. 10E

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;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- 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 modificările şi completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 121/30.04.2025 privind aprobarea oportunităţii constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 4.418 mp, situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 identificat conform Plan de situaţie întocmit de SPFA Bordea Ştefan în iulie 2024 , proprietate privată în favoarea S.C. THR Marea Neagra sa,
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 18874/20.06.2025 (nr. crt. 6),
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinţă pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 euro/mp
- Documentaţia cadastrală a imobilului cu IE 105721 si a imobilului cu IE 108134;
- H.C.L. nr. 38/2020 Anexa 1, completată prin H.C.L. nr. 166/31.07.2023, privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al oraşului Eforie , nr. de inventar 4837;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), 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 întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 18874/20.06.2025 (nr. crt. 6) ce stabileşte valoarea redevenţei de 7,88 euro/mp/an pentru terenul in suprafaţă totala de 4.418 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 si nr. 10E, identificat cu IE 105721 si IE 108134.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 18874/20.06.2025 (nr. crt. 6) ce stabileste valoarea redevenţei face parte integranta din prezenta hotărâre conform *Anexei*.



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. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata totala de 4.418 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 si nr. 10E, identificat cu IE 105721 si IE 108134, proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei de 7,88 euro/mp/an.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie se poate reinnoi prin act aditional la contractul de superficie.

Art. 6. Se aproba semnarea de catre Primar a contractului de superficie in forma autentica.

Art. 7. Contractul de superficie se va incheia daca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiilor de pe terenul in suprafata totala de 4.418 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 si nr. 10E, identificat cu IE 105721 si IE 108134. Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscala si copie legalizata dupa titlul de proprietate asupra constructiilor sau declaratie notariala ca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiilor.

Art. 8. In contractul de superficie se vor trece urmatoarele conditii:

- in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructiile.

Art.9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului 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

SINTEZA RAPORTULUI

ANEXA LA HCL NR. <u>202/2025</u>	
PREȘEDINTE	SECRETAR
_____	_____

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. Faleză, nr. 6 și nr. 10E, jud. Constanța, identificat cu I.E. 105721 și I.E. 108134, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața totală de 4.418 mp (4221 mp cf mas + 197 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, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 4.418 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Faleză, nr. 6 și nr. 10E, jud. Constanța, identificat cu I.E. 105721 și I.E. 108134, CP 905360, este:

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 redevenței (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare redevență	7,88 Euro/m ² /an
	39,20 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 21.05.2025 - 5,0848 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

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

