



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. 245 din 31.07.2025

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a
constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 97 mp situat
in Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Republicii, identificat cu IE 108369

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;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile 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 superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 106/31.03.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22264/23.07.2025 (nr. crt. 1);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- Documentatia cadastrala cu IE 108369;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, nr. inventar 4930;
- 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. 22264/23.07.2025 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea redeventei de 16,00 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 97 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii, nr. F.N., identificat cu IE 108369.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22264/23.07.2025 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotărâre, conform *Anexei*.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 97 mp, identificat cu IE 108369, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal, nr. F.N., proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea S.C. Dobrogea Grup S.A.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei de 16 euro/mp/an.



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

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

Art. 7. Contractul de suprafață se va încheia dacă S.C. Dobrogea Grup S.A. este proprietara construcției de pe terenul identificat cu IE 108369. 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. Dobrogea Grup S.A. este proprietara construcțiilor.

Art. 8. În contractul de suprafață se vor trece 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 construcțiile.

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

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...15.... 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

ANEXA LA HCL NR. <u>245/2025</u>	
PREȘEDINTE	SECRETAR
_____	_____

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a 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 Nord, Jud. Constanta, Str. Republicii, nr. FN, identificat cu I.E. 108369, CP 905350, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 97 mp.**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este **valoarea echitabilă.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării 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 capitalizării 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 capitalizării directe a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Obs.: S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru terenul constând în **teren intravilan cu suprafața de 97 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Jud. Constanta, Str. Republicii, nr. FN, identificat cu I.E. 108369, CP 905350, este:

Valoarea redevenței (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	16,00 Euro/m ² /an	1.550 Euro/an	129 Euro/lună
	81,16 Ron/m ² /an	7.864 Ron/an	655 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 17.07.2025 - 5,0722 Ron/Euro			
Valorile nu includ TVA			

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