



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. 246 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 425 mp situat
in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, identificat cu IE 108257

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. 107/31.03.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 22264/23.07.2025 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- Documentatia cadastrala cu IE 108257;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 789;
- 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. 2) ce stabileste valoarea redeventei de 7,24 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 425 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. F.N., identificat cu IE 108257.

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. 2) 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 425 mp, identificat cu IE 108257, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, reprezentand lot XII din PUD Parc Ion Movila, proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea numitorilor Vetu Alexandra Ecaterina (CNP [REDACTED]), Negoita



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

Niculina (CNP [REDACTED]), Fratila Romulus (CNP [REDACTED]) si Fratila Elena (CNP [REDACTED]).

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei de 7,24 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 numitii Vetu Alexandra-Ecaterina (CNP [REDACTED]), Negoita Niculina (CNP [REDACTED]), Fratila Romulus (CNP [REDACTED]) si Fratila Elena (CNP [REDACTED]) sunt proprietarii constructiei de pe terenul identificat cu IE 108257. Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscala si copie legalizata dupa titlul de proprietate asupra constructiei sau declaratie notariala ca numitii Vetu Alexandra Ecaterina (CNP [REDACTED]), Negoita Niculina (CNP [REDACTED]), Fratila Romulus (CNP [REDACTED]) si Fratila Elena (CNP [REDACTED]) sunt proprietarii constructiei.

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

- a) in situatia in care titularii dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitării;
- b) titularii dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia.

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

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

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

ANEXA LA HCL NR 246/2025

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 Sud, Str. Doctor Cantacuzino, reprezentând lot XII din PUD Parc Ion Movilă, jud. Constanta, IE 108257, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 425 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 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 425 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Doctor Cantacuzino, reprezentând lot XII din PUD Parc Ion Movilă, jud. Constanta, IE 108257, CP 905360, este:

Valoarea redevenței (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	7,24 Euro/m ² /an	3.077 Euro/an	256 Euro/lună
	36,72 Ron/m ² /an	15.607 Ron/an	1.301 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.