



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. 335 din 27.11.2025

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileşte valoarea redevenţei si a
constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului in suprafaţă de 162 mp ce
face parte din terenul aferent imobilului situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Closca, nr.
13 (15) identificat cu IE 107606

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 Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului 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 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. 309/29.11.2023;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 1);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- Cadastrul imobilelor cu IE 107606 si 107606-C1;
- Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului cu propunere de dezlipire intocmit de Topografica Cadastru SRL-ing. Valculescu Adrian in 31.10.2023.
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4585;
- 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), 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. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea redevenței de 3,48 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 162 mp, ce face parte din terenul aferent imobilului cu IE 107606 situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Closca, nr. 13 (15), identificat conform Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului cu propunere de dezlipire intocmit de Topografica Cadastru SRL-ing. Valculescu Adrian in 31.10.2023.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31543/31.10.2025 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea redevenței face parte integranta din prezenta hotărâre conform Anexei.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 162 mp, ce face parte din terenul aferent imobilului cu IE 107606 situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str.Closca, nr. 13 (15), identificat conform Plan de Amplasament si



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

Delimitare a Imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de Topografica Cadastru SRL-ing. Valculescu Adrian în 31.10.2023, în favoarea numitei [REDACTED] (CNP [REDACTED]).

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 3,48 euro/mp/an.

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 Primarul orașului Eforie a contractului de suprafață în forma autentică.

Art. 7. Contractul de suprafață se va încheia dacă numita [REDACTED] (CNP [REDACTED]) este proprietara construcțiilor de pe terenul specificat la art. 3. Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscală și copie legalizată după titlul de proprietate asupra construcției și/sau declarație notarială că numita [REDACTED] (CNP [REDACTED]) este proprietara construcțiilor.

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

- a. în situația în care titularii 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 către Primarul Orașului 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 ...16..... 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

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. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp**.

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate 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 162 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, 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)

Valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	3,48 Euro/m²/an	564 Euro/an	47 Euro/lună
	17,71 Ron/m²/an	2.868 Ron/an	239 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 15.10.2025 - 5,0879 Ron/Euro			

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

