



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. 346 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 356 mp situat
in Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal, identificat cu IE 108478

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. 292/30.09.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, completata prin H.C.L. nr. 139/30.04.2025, nr. inventar 5025;
- Extras de Carte funciara nr. 108478 Eforie.
- 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 ale art. 139 alin (3) lit. g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

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., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea redevenţei de 4,96 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 356 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal, nr. F.N., identificat cu IE 108478.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 32651/13.11.2025 (nr. crt. 3) ce stabileşte valoarea redevenţei face parte integranta din prezenta hotărâre conform Anexei.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 356 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal, nr. F.N., loturi 463, 464, 495, 496 partiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, identificat cu IE 108478, in favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinţei de 4,96 euro/mp/an.

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



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

Art. 7. Contractul de superficiei se va incheia daca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiei de pe terenul specificat la art. 3. Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscala, copie legalizata dupa titlul de proprietate asupra constructiei si/sau declaratie notariala ca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiei.

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

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

Art. 9. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului 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 ...14..... voturi "pentru", ...2.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

SINTEZA RAPORTULUIANEXA LA HCL NR. 346 / 2025

PREȘEDINTE

SECRETAR

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, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 356 mp.**

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

Metoda utilizată în evaluare au 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 de 356 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Decebal, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108478, este:

Valoare redevență teren intravilan cu suprafața de 356 mp pentru constituie drept de suprafață cu titlu oneros		
Valoare unitară	4,96 Euro/m²	25,22 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0854 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

