



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 85 din 31.03.2025

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 2.059 mp situat în orașul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal, identificat cu IE 108171

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- H.C.L. nr. 308/29.11.2024 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 2.059 mp, situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Nord, str. Decebal;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 6841/11.03.2025 (nr. crt. 3);
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 privind însușirea raportului de evaluare înregistrat sub nr. 8564 / 30.03.2022 întocmit de SC GATAG SERV SRL și actualizarea valorii de referință a imobilelor inventariate în domeniul privat al orașului Eforie și înregistrarea acestora în contabilitatea instituției;
- Documentația cadastrală cu IE 108171;
- H.C.L. nr. 72/28.02.2025 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie la data de 31.12.2024, nr. de inventar 4857;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș 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. 6841/11.03.2025 (nr. crt. 3) ce stabilește valoarea redevenței de 4,32 euro/mp/an pentru terenul în suprafața de 2.059 mp, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal, nr. F.N., loturi 599, 600, 601, 602, 623, 624, 647, 646 parțiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile București, identificat cu IE 108171.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 6841/11.03.2025 (nr. crt. 3) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform *Anexei*.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 2.059 mp, identificat cu IE 108171, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Decebal, nr. F.N., loturi 599, 600, 601, 602, 623, 624, 647, 646 parțiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile București, proprietate privată a Orașului Eforie, în favoarea S.C. THR Marea Neagră S.A.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 4,32 euro/mp/an.

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

Art. 6. Se aproba semnarea de către Primar a contractului de superficie în formă autentică.

Art. 7. Contractul de superficie se va încheia dacă S.C. THR Marea Neagră S.A. este proprietara construcției de pe terenul identificat cu IE 108171. Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscală și copie legalizată după titlul de proprietate asupra construcției sau declarație notarială ca S.C. THR Marea Neagră S.A. este proprietara construcției.

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

- în situația în care titularul dreptului de superficie solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;
- titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcția.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie 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 ...17.... 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. 85/2025

PREȘEDINTE

SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

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 Nord, Jud. Constanta, Str. Decebal, Nr. F.N. (loturile 599, 600, 601, 602, 623, 624, 647, 646 parțiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti), identificat cu I.E. 108171, CP 905350, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 2.059 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului 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 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 2.059 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Jud. Constanta, Str. Decebal, Nr. F.N. (loturile 599, 600, 601, 602, 623, 624, 647, 646 parțiale din parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti), identificat cu I.E. 108171, CP 905350, este:

Valoarea redevenței (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	4,32 Euro/m ² /an	8.896 Euro/an	741 Euro/lună
	21,50 Ron/m ² /an	44.278 Ron/an	3.690 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 26.02.2025 - 4,9773 Ron/Euro			
Valorile nu includ TVA			

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

