



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. 364 din 27.11.2025

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileşte valoarea redevenţei si a constituirii
dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 1.406 mp,
situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. str. Faleza, nr. 5

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;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 16 din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- numarul de inventar 4837 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 166/31.07.2023 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie
- contract de superficie autentificat cu nr. 906/23.09.2025 la BIN Diana Manea Vechiu
- HCL 324/30.10.2025
- HCL 169/29.07.2022
- referat de admitere emis de OCPI in dosarul 315582/19.11.2025
- planul de situatie intocmite Bordea Andreea-Elena – persoana autorizata A.N.C.P.I.
- terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Sud

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. 33136/20.11.2025 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea redevenței de 9,96 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 1.406 mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, inscris in CF nr. 101930 Eforie.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 33136/20.11.2025 (nr. crt. 1) ce stabileste valoarea redevenței face parte integranta din prezenta hotărâre, conform Anexei.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 1.406mp (963 mp, ocupat de constructie R. Vienez si 443 mp - terasa) situat in Eforie Sud, str. Faleza, nr. 5, reprezentand loturi 17, 18, 19, 20 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, inscris in CF nr. 101930 Eforie, cu nr. cadastral 360/s, in favoarea SC Vienez SRL (CUI 4209140).

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei de 9,96 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.



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 superficie in forma autentica.

Art. 7. Contractul de superficie se va incheia daca SC Vienez SRL (CUI 4209140) este proprietara constructiilor 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 constructiilor si/sau declaratie notariala ca SC Vienez SRL (CUI 4209140) este proprietara constructiilor.

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

- titularul dreptului de superficie este de acord cu radierea din cartea funciara a dreptului de folosinta asupra terenului in conditiile art. 907 si art. 908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructiile.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16.... 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

SINTEZA RAPORTULUI

ANEXA LA HCL NR. <u>364, 2025</u>	
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 Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 1.406 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 1.406 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. 5, CP 905360, înscrisă în CF 101930, este:

Valoare redevență teren intravilan cu suprafața de 1.406 mp pentru constituie drept de suprafață cu titlu oneros		
Valoare redevență	9,96 Euro/m ²	50,66 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0859 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

