



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L A D M I N I S T R A R E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

U. A. T. E F O R I E
REGISTRUL <u>PH</u>
PROIECT DE HOTARARE NR. <u>272</u> DATA <u>20 / 08 2025</u>

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 300 mp (din acte)/306 mp (din masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, aleea Freziei, nr. 6, identificat cu IE 106107

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- 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. 159/30.05.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 24123/13.08.2025 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- Documentatiile cadastrale cu IE 106107 si IE 106107-C1;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 1427;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

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. 24123/13.08.2025 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea redeventei de 3,28 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 300 mp (din acte)/306 mp (din masuratori), situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, aleea Freziei, nr. 6, identificat cu IE 106107.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 24123/13.08.2025 (nr. crt. 2) ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 300 mp (din acte)/306 mp (din masuratori), situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, aleea Freziei, nr. 6, identificat cu IE 106107, proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea numitilor Boarta Nicolae-Costel si Boarta Florentina.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei de 3,28 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 Boarta Nicolae-Costel si Boarta Florentina sunt proprietarii constructiei de pe terenul identificat cu IE 106107. Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscala si copie legalizata dupa titlul de proprietate



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L A D M I N I S T R A R E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

asupra constructiei sau declaratie notariala ca numitii Boarta Nicolae-Costel si Boarta Florentina sunt proprietarii constructiei.

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

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

Art. 9. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 10. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,

MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
august 2025



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 300 mp (din acte)/306 mp (din masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, aleea Freziei, nr. 6, identificat cu IE 106107

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- 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. 159/30.05.2025;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 24123/13.08.2025 (nr. crt. 2);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- Documentatiile cadastrale cu IE 106107 si IE 106107-C1;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 1427;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 300 mp (din acte)/306 mp (din masuratori) situat in Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, aleea Freziei, nr. 6, identificat cu IE 106107.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
august 2025



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L A D M I N I S T R A R E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

R A P O R T

Referitor proiect de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileşte valoarea redevenţei şi a constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţa de 300 mp (din acte)/306 mp (din măsuratori) situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, aleea Freziei, nr. 6, identificat cu IE 106107

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Articolul 1

(1) Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea şi funcţionarea autorităţilor şi instituţiilor administraţiei publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum şi unele reguli specifice privind proprietatea publică şi privată a statului şi a unităţilor administrativ-teritoriale.

(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum şi cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.

Articolul 108

Administrarea domeniului public şi privat al unităţilor administrativ-teritoriale

Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc, în condiţiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, local sau judeţean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituţiilor publice şi regiilor autonome din subordinea unităţii administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalităţi prevăzute de lege.

Articolul 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Articolul 355

Regimul juridic al proprietăţii private a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare:

Articolul 693

Noţiune

(1) Suprafaţa este dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluşi teren, asupra căruia suprafaţiarul dobândeşte un drept de folosinţă.

(2) Dreptul de suprafaţă se dobândeşte în temeiul unui act juridic, precum şi prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispoziţiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare:

Articolul 463

(2) Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităţilor administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosinţă, după caz, oricăror entităţi, altele



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L A D M I N I S T R A R E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

decât cele de drept public, se stabileşte taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosinţă, după caz, în condiţii similare impozitului pe teren. În cazul transmiterii ulterioare altor entităţi a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă asupra terenului, taxa se datorează de persoana care are relaţia contractuală cu persoana de drept public.

(3) Impozitul prevăzut la alin. (1), denumit în continuare impozit pe teren, precum şi taxa pe teren prevăzută la alin. (2) se datorează către bugetul local al comunei, al oraşului sau al municipiului în care este amplasat terenul. În cazul municipiului Bucureşti, impozitul şi taxa pe teren se datorează către bugetul local al sectorului în care este amplasat terenul.

(4) În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă ce se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren se stabileşte proporţional cu numărul de luni pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă. Pentru fracţiunile mai mici de o lună, taxa se calculează proporţional cu numărul de zile din luna respectivă.

- H.C.L. nr.32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea;

- H.C.L. nr. 159/30.05.2025 privind aprobarea oportunităţii constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţa de 300 mp (din acte)/306 mp (din măsuratori) situat în Oraşul Eforie, loc. Eforie Nord, alea Freziei, nr. 6, identificat cu IE 106107, proprietate privată a Oraşului Eforie, în favoarea numitorilor Boarta Nicolae-Costel şi Boarta Florentina;

- Raportul de evaluare întocmit de SC GECON MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 24123/13.08.2025 (nr. crt. 2) ce stabileşte valoarea redevenţei de 3,28 euro/mp/an;

- Raportul de evaluare întocmit de SC GECON MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 24123/13.08.2025 (nr. crt. 2) ce stabileşte valoarea echitabilă de vânzare de 82 euro/mp;

- H.C.L. nr. 108/2022 din care rezultă o valoare de referinţă pentru terenurile situate în Zona C de impozitare Eforie Nord de 60 euro/mp;

- Documentaţiile cadastrale ale imobilelor cu IE 106107 şi IE 106107-C1;

- H.C.L. nr. 38/2020 privind completarea şi actualizarea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Oraşului Eforie, Anexa 1, nr. inventar 1427, unde figurează teren în suprafaţa de 300 mp, reprezentând lot 17, careu VII, parcelarea Proiect 11/1992;

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte servicii/ compartimente.

S E R V I C I U L A . D . P . P .
S E F S E R V I C I U ,

M A N E A D a n i e l

Red. I.S.M./2ex.
august 2025

*Analiză
PH + Rap*

PROCES – VERBAL
de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 24/23
IEȘIRE
Ziua 13 Luna 08 Anul 2025

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2025

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86021/29.04.2025 și NC aferenta, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, sa, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Mențiuni
----------	------------	------------	--------	------------	---------------------	----------

Comanda nr 13614 din 09.05.2025

1	S14.01	Apartament in bloc locuinte	Loc. Eforie Sud, Jud. Constanța, Str. Mircea Cel Bătrân Bl.1b, Sc.A, Et.3, Ap.12, CP 905360	Apartament compus din 3 camere și dependințe 72,60 mp, Balcon aferent 3,50 mp, Boxă aferentă 8,50 mp	HCL 150/2025	Vanzare cf. L10/2021
2	S14.02	teren	Loc. Eforie Nord, Aleea Freziei nr 6, reprezentând lot 17, careu VII din Parcelarea Proiect 11/1992, CP 905350, identificată cu I.E. 106107	300 mp cf acte si 306 mp cf masuratori.	HCL 157/2025	constituire drept de suprafață cu titlu oneros

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.**Primăria Orașului EFORIE**Director General
Dr. Ing. George Dogărescu**GECO MEC 2003 S.R.L**



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S14.02.25 / 10.08.2025

- CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 300 mp cf acte si 306 mp cf masuratori

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, ALEEA FREZIEI NR 6, REPRESENTÂND LOT 17 , CAREU VII DIN PARCELAREA PROIECT 11/1992, CP 905350, I.E. 106107

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 159/30.05.2025

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2025
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0788.845/2025-2026
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului – PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE –

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT	4
1.3. UTILIZAREA DESEMNATĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. INFORMAȚII ȘI DATE DE INTRARE	6
1.8.1. Surse de informații generale.....	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	8
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	8
1.13. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	8
1.14. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	13
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	13
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	13
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	13
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	14
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	14
Pasul 3 – Analiza cererii	15
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	24
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	25
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	30
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	32
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	36



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, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Freziei nr 6, reprezentând lot 17, careu VII din Parcelarea Proiect 11/1992, CP 905350, identificată cu I.E. 106107, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 300 mp cf acte si 306 mp cf masuratori**.

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 300 mp cf acte si 306 mp cf masuratori**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Freziei nr 6, reprezentând lot 17, careu VII din Parcelarea Proiect 11/1992, CP 905350, identificată cu I.E. 106107, este:

Valoare redevență teren intravilan cu suprafața de 300 mp cf acte si 306 mp cf masuratori pentru constituie drept de suprafață cu titlu oneros	
Valoare redevență	3,28 Euro/m ² /an
	16,65 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0764 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

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

