



**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. 31 din 29.02.2024**

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileşte valoarea redevenţei şi a constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului aferent locuinţei reprezentând apt. 1 din cadrul imobilului situat în oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr. 21

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 Direcţiei Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Raportul Serviciului Juridic şi Contencios Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- H.C.L. nr. 270/29.09.2023;
- Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 ( nr. crt. 4 );
- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 83/10.04.1997 încheiat de S.C. Utilserv S.R.L. în baza Legii nr. 112/1995;
- Cadastrul imobilului cu I.E. 107829;
- Foaie colectivă şi releveu locuinţă întocmite de ing. Jianu Valentina Carmen în data de 13.06.2023;
- H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparţin domeniului privat al Oraşului Eforie, Anexa 1;
- H.C.L. nr. 108/2022 privind însuşirea raportului de evaluare înregistrat sub nr. 8564 / 30.03.2022 întocmit de SC GATAG SERV SRL şi actualizarea valorii de referinţă a imobilelor inventariate în domeniul privat al oraşului Eforie şi înregistrarea acestora în contabilitatea instituţiei;
- H.C.L. nr. 32/2020 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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare ;
- Prevederile art. 693 – 702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b, precum si ale art. 139 alin (3) lit g din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

**H O T Ă R Ă Ş T E**

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 ( nr. crt. 4 ) ce stabileşte valoarea redevenţei de 3,2 euro/mp/an pentru terenul în suprafaţă indiviză de 100,80 mp ( cota de 73%) stabilită conform Foaie colectivă întocmită de ing. Jianu Valentina Carmen în 13.06.2023, aferent locuinţei cu subsol şi parter identificată cu IE 107829-C1-U1 din cadrul imobilului situat Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21.



**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. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 4) ce stabileşte valoarea redevenţei face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţa de indiviză de 100,80 mp ( cota de 73%) stabilită conform Foaie colectivă întocmită de ing. Jianu Valentina Carmen în 13.06.2023, aferent locuinţei cu subsol şi parter identificată cu IE 107829-C1-U1 din cadrul imobilului situat Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21, în favoarea proprietarilor imobilului locuinţa conform Contract de vânzare cumpărare nr. 83/10.04.1997 Dafinoiu Maria.

Art. 4. Se aprobă contravaloarea folosinţei de 3,2 euro/mp/an.

Art. 5. Durata suprafeţei este de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafaţă se poate reînnoi prin act adiţional la contractul de suprafaţă.

Art. 6. Se aprobă semnarea de către Primar a contractului de suprafaţă în formă autentică.

Art. 7. Contractul de suprafaţă se va încheia dacă Dafinoiu Maria este proprietara locuinţei cu subsol şi parter identificată cu IE 107829-C1-U1 din cadrul imobilului situat Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21. Dovada dreptului de proprietate se va face cu Certificat de atestare fiscală.

Art. 8. În contractul de suprafaţă se vor trece următoarele condiţii:

- a. în situaţia în care titularul dreptului de suprafaţă solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;
- b. titularul dreptului de suprafaţă nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcţia.

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 ....14.... voturi “pentru”, ...-.... voturi “împotriva”, din totalul de 16 consilieri în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

## 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 Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 107829, proprietate ce constă în cota indiviză de 100,80 mp din **Teren intravilan cu suprafața totală de 138 mp**.

**Tipul valorii** adecvate scopului 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 oferte 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 cota indiviză de 100,80 mp din **Teren intravilan cu suprafața totală de 138 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 107829, 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)

<b>Valoare redevență</b> (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	<b>3,20 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>442 Euro/an</b>	<b>37 Euro/lună</b>
	<b>15,90 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>2.194 Ron/an</b>	<b>183 Ron/lună</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9678 Ron/Euro</i>			

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

