



R O M Ȃ N I A
J U D E Ț U L C O N S T A N T A
O R A Ț U L E F O R I E

H O T Ȃ R Ȃ R E A
nr. 32 din 29.02.2024

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 71 mp situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu IE 104113

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 Direcției Administrare Domeniul Public și Privat,
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- H.C.L. nr. 277/31.10.2023 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 71 mp situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu I.E. 104113;
- 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;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 7);
- H.C.L. nr. 108/2022 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;
- Contract de vânzare cumpărare nr. 4630/1997-BNP Crisan, AC nr. 63/16.02.2000 și Proces verbal de recepție nr. 8275/2000;
- Cartea funciară nr. 104113 Eforie și Cartea funciară nr. 104113-C1 Eforie;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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

H O T Ȃ R Ȃ Ț 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. 7) ce stabilește valoarea redevenței de 10,40 euro/mp/an pentru terenul în suprafață de 71 mp situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu IE 104113.

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. 7) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 71mp situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu IE 104113, în favoarea SC B.D.S. SRL.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Se aprobă contravaloarea folosinței de 10,40 euro/mp/an.

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

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

Art. 7. Contractul de suprafață se va încheia dacă SC B.D.S. SRL este proprietar al imobilului construcție identificat cu IE 104113-C1.

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

- a. în situația în care titularul dreptului de suprafață solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;
- b. titularul dreptului de suprafață 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 de14.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ 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, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104113, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 71 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 capitalizării 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 capitalizării 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 **Teren intravilan cu suprafața de 71 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104113, 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)

Valoare redevența (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	10,40 Euro/mp?an	737 Euro/an	61 Euro/lună
	51,67 Ron/m²/an	3.663 Ron/an	305 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 05.12.2023 - 4,9678 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

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

