



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 68 din 28.03.2024

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 91 mp situat în Eforie Sud, str. Faleză, înscris în CF 105195 Eforie

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. 308/29.11.2023 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 91 mp situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, înscris în C.F 105195 Eforie;
- Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5302/23.02.2024 (nr. crt. 1);
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 765/18.04.2002 - BNP Mariana Lambrino;
- Cartea funciară nr. 105195 Eforie;
- Plan de situație întocmit de PFA Bordea Stefan în luna noiembrie 2023;
- Plan de situație întocmit de PFA Bordea Stefan în anul 2023;
- H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie - Anexa 1;
- 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;
- H.C.L. nr. 32/2020 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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 693 – 702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, 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 Ă R Ă Ș 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. 5302/23.02.2024 (nr. crt. 1) ce stabilește valoarea redevenței de 10,40 euro/mp/an pentru terenul în suprafață de 91 mp situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, înscris în CF 105195 Eforie.



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. 5302/23.02.2024 (nr. crt. 1) ce stabileşte valoarea redevenţei face parte integrantă din prezenta hotărâre conform *Anexei*.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 91 mp situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, înscris în CF 105195 Eforie, în favoarea S.C. MARSOBI S.R.L.

Art. 4. Se aprobă contravaloarea folosinţei de 24,5 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 S.C. MARSOBI S.R.L. este proprietar al construcţiilor existente pe terenul în suprafaţă de 91 mp situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, înscris în CF 105195 Eforie. 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 de16.... 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

PREȘEDINTE

SECRETAR

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, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 91 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 91 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, 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/m²/an	946 Euro/an	79 Euro/lună
	51,76 Ron/m²/an	4.709 Ron/an	392 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

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