



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 61 din 28.02.2025

privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în
Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Mării identificat cu I.E. 104577,
în suprafață de 72 mp

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 Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 693 : 702 din Legea 287/2009 privind Codul Civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- H.C.L. nr. 304/29.11.2024 prin care s-a aprobat constituirea dreptului de suprafață pentru acest teren;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 4673 din 20.02.2025 ce stabilește valoarea redevenței de 1034 euro/an – 86 euro/luna;
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 3608 pentru acest teren;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp,

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. . 4673 din 20.02.2025 ce stabilește valoarea redevenței de 1034 euro/an pentru terenul situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Mării identificat cu I.E. 104577, în suprafață de 72 mp.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre conform *Anexei* la prezenta.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Mării identificat cu I.E. 104577, în suprafață de 72 mp în favoarea numiților Zablaș Lucian și Zablaș Claudia - Geanina.

Art. 4. Se aprobă contravaloarea folosinței de 1034 euro /an.

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



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 către Primarul oraşului Eforie a contractului de suprafaţă în forma autentică.

Art. 7. Contractul de suprafaţă se va încheia dacă Zablauc Lucian şi Zablauc Claudia-Geanina sunt proprietarii construcţiei (construcţiilor) aflate pe terenul situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii identificat cu I.E. 104577, în suprafaţă de 72 mp.

Dacă imobilul construcţie este grevat de sarcini în favoarea unui terţ, se va prezenta acordul acestuia privind încheierea contractului de suprafaţă pentru terenul. În caz contrar, prezenta hotărâre îşi încetează valabilitatea.

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. 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 ...17.... 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

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 Nord, Aleea Belona nr. FN IE 104577, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 72 mp**.

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă**.

A fost utilizata abordarea prin venit, metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării 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, poziția, caracteristicile geotehnice, forma geometrică precum și prevederile din certificatul de urbanism, rezultatele estimării cu metoda capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea echitabilă, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 72 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona nr. FN IE 104577, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoarea redevență (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)		
Valoare concesiune	1034 Euro/an	86 Euro/lună
	5.146Ron/an	429 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9764 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

