



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. 130 din 29.06.2023

privind aprobarea raportului 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. 4053/20.02.2023 (poziția 7) ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Panselelor identificat cu I.E. 107857, în suprafață de 54 mp

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistentă Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- HCL nr. 32/2020,
- HCL 307/21.12.2022 (poziția 4) prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii 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. 4053/20.02.2023 (poziția 7) ce stabilește valoarea redevenței de 17,20 euro/mp/an ;
- 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. 4053/20.02.2023 (poziția 7) ce stabilește valoarea echitabilă de vânzare de 430 euro/mp
- HCL 38/2020 anexa 1 modificată prin HCL 253/31.10.2022 nr. de inventar 284
- Documentația cadastrală cu I.E. 107857;
- contract de concesiune nr. 45/09.02.1995 valabil 25 ani, contract de concesiune nr. 37/24.09.2002;
- autorizația de construire 294/29.10.2003, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 25934/11.12.2009;
- Dispoziția Primarului nr. 196/2019 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A 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,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aproba de către Consiliul Local aprobarea raportului 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. 4053/20.02.2023 (poziția 7) ce stabilește valoarea redevenței de 17,20 euro/mp/an pentru terenurile situate în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Panselelor identificat cu I.E. 107857, în suprafața de 54 mp.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 2 Raportul de evaluare (sinteza) întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei .

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor situate în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Panselelor identificat cu I.E. 107857, în suprafața de 54 mp în favoarea numitei S.C. Eny&Edy S.R.L..

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 17,20 euro/mp/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.

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

Art. 7. Contractul de suprafață se va încheia dacă S.C. Eny&Edy S.R.L. este proprietara imobilelor construcții aflate pe terenurile situate în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Panselelor identificat cu I.E. 107857, în suprafața de 54 mp și acestea nu sunt grevate de sarcini. Dacă imobilele construcții sunt grevate de sarcini în favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind încheierea contractului de suprafață de către S.C. Eny&Edy S.R.L.. În caz contrar, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea .

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(ile)

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de12.... voturi “pentru”, ...4.... voturi “împotriva”, din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS 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, str. Panselelor, nr. 1, lot 48 din parcelarea R. Leautey, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 54 mp.**

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

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, 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, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 54 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Panselelor, nr. 1, lot 48 din parcelarea R. Leautey, Jud. Constanța, CP 905350, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoarea echitabilă		
Valoare unitară	430,00 Euro/m ²	2.109 Ron/m ²
Valoare totală	23.200 Euro	113.784 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 13.02.2023 - 4,9045 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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 concesiune	17,20 Euro/m ² /an	928 Euro/an	77 Euro/lună
	84,36 Ron/m ² /an	4.551 Ron/an	379 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 13.02.2023 - 4,9045 Ron/Euro			
Valorile nu includ TVA			

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

