



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. 241 din 29.09.2023

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 5) ce stabilește valoarea redevenței și aditionarea contractului de suprafață nr. 1/10.09.2014 înregistrat la Primăria Orașului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014 asupra terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582, în suprafața de 389 mp (399 mp din măsuratori)

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 Domeniu Public și Privat;
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială;
- Raportul Direcției Economice;
- 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;
- Prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile 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;
- Prevederile H.C.L. nr. 307/21.12.2022 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri proprietate privată a orașului Eforie (poziția 2) 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 5) ce stabilește valoarea redevenței de 17,59 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 5) ce stabilește valoarea echitabilă de vânzare de 438 euro/mp;
- Prevederile H.C.L. nr. 38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie - anexa 1 nr. de inventar 5;
- Documentația cadastrală cu I.E. 107857;
- Contract de suprafață nr. 1/10.09.2014 înregistrat la Primăria Orașului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014;
- 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. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ



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 Ş T E

Art. 1. Se aprobă 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 5) ce stabilește valoarea redevenței de 17,59 euro/mp/an pentru terenurile situate în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582, în suprafața de 389 mp (399 mp din măsuratori).

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 1.

Art. 3. Se aproba aditionarea contractului de suprafață nr. 1/10.09.2014 înregistrat la Primăria Orasului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014 asupra terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582, în suprafața de 389 mp (399 mp din măsuratori).

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 17,59 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. Aditionarea contractului de suprafață se va încheia dacă S.C. Pacific Plus S.R.L. va achita taxa de folosință restantă, conform Contractului de suprafață nr. 1 / 10.09.2014, precum și dacă această societate este proprietara imobilelor construcții aflate pe terenurile situate în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582, în suprafața de 389 mp (399 mp din măsuratori). Dovada dreptului de proprietate se va face cu Certificat Fiscal

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 instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...12.... voturi "pentru", ...1.... 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 Nord, str. Brizei, nr. 1, loturile 64 și 65 din parcelarea R. Leautey, I.E. 104582, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 389 mp din acte și 399 mp din măsurători.**

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 ofertele 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 **Teren intravilan cu suprafața de 389 mp din acte și 399 mp din măsurători**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, loturile 64 și 65 din parcelarea R. Leautey, I.E. 104582, Jud. Constanța, CP 905350, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoarea echitabilă		
Valoare unitară	438,00 Euro/m ²	2.148 Ron/m ²
Valoare totală	174.800 Euro	857.307 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 redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	17,52 Euro/m ² /an	6.992 Euro/an	583 Euro/lună
	85,93 Ron/m ² /an	34.292 Ron/an	2.858 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.

