



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. 242 din 29.09.2023

privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4053/20.02.2023 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii identificat cu I.E. 104601, in suprafata de 250 mp

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Direcţiei Administrare Domeniu Public şi Privat;
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ si Asistenta Sociala;
- Raportul Direcţiei Economice;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile H.C.L. nr. 32/2020 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea;
- Prevederile H.C.L. nr. 307/21.12.2022 privind aprobarea oportunităţii constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri proprietate privată a oraşului Eforie (pozitia 3) prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de superficie pentru acest teren;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4053/20.02.2023 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei de 17,24 euro/mp/an;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4053/20.02.2023 (pozitia 6) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 431 euro/mp;
- Prevederile H.C.L. nr. 38/2020 privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al oraşului Eforie - anexa 1 nr. de inventar 47
- Documentatia cadastrala cu I.E. 104601;
- Dispozitia Primarului nr. 196/2019 din care rezulta o valoare de referinta 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 si ale art. 139 alin (3) lit g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 4053/20.02.2023 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei de 17,24 euro/mp/an pentru terenurile situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii identificat cu I.E. 104601, in suprafata de 250 mp.



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 (sinteza) întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileşte valoarea redevenţei face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenurilor situate în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii identificat cu I.E. 104601, în suprafaţa de 250 mp în favoarea numitei S.C. Pacific Plus S.R.L.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinţei de 17,24 euro/mp/an.

Art. 5. Durata suprafeţei este de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafaţă se va reînnoi, prin act adiţional la contractul de suprafaţă.

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

Art. 7. Contractul de suprafaţă se va încheia dacă S.C. Pacific Plus S.R.L. nu are debite restante către bugetul local precum şi dacă este proprietara imobilelor construcţii aflate pe terenurilor situate în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Republicii identificat cu I.E. 104601, în suprafaţa de 250 mp. Dovada dreptului de proprietate se va face cu Certificat Fiscal.

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(ile).

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 de ...12.... voturi “pentru”, ...1.... 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

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. Republicii, nr. FN, I.E. 104601, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafață de 250 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 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 suprafață de 250 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. FN, I.E. 104601, Jud. Constanța, CP 905350, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoarea echitabilă		
Valoare unitară	431,00 Euro/m²	2.114 Ron/m²
Valoare totală	107.800 Euro	528.705 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 13.02.2023 - 4,9045 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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	17,24 Euro/m²/an	4.312 Euro/an	359 Euro/lună
	84,55 Ron/m²/an	21.148 Ron/an	1.762 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 13.02.2023 - 4,9045 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

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

