



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. 44 din 30.03.2023

privind aprobarea raportului de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața indiviză de 907,20 mp din suprafața totală de 1229 mp, întreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278, situat în Eforie Nord, str. Republicii nr. 10

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 DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 693 – 702 din Legea 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- 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. 38/27.02.2020 anexa 1 numerele de inventar 3535 (438 mp) și 3534 (775 mp);
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 3 actualizată prin HCL 61/2021 anexa nr. 3 numerele de inventar 23 ÷ 28
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 2 actualizată prin HCL 61/2021 anexa nr. 2 cu numerele de inventar 178 ÷ 184
- extras de carte funciară pentru informare eliberat în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 44596/22.03.2022 pentru imobilul cu I.E. 104278
- încheierea dispusă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 44596/22.03.2022 pentru imobilul cu I.E. 104278
- plan de amplasament și delimitare a imobilului cu număr cadastral 104278 cu foaia colectivă întocmită în 13.02.2023 de Biziru Cristian-Stefan
- cererea nr. 698/22.02.2023 depusă de S.C. Turism, Hoteluri Restaurante Marea Neagră S.A. și înregistrată la Primăria Orașului Eforie cu nr. 4478/22.02.2023 prin care solicită încheierea unui contract de suprafață pentru o suprafață indiviză de 907,20 mp;
- HCL 31/2023 de aprobare a oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros
- 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. 7512/23.03.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea echitabilă de 459 mp și a redevenței de 18,36 euro/mp/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă 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,

H O T Ă R Ă Ş T E



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local 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. 7512/23.03.2023 (pozitia 4) ce stabileste valoarea redeventei de 18,36 euro/mp/an pentru imobilul terenului in suprafata indiviza de 907,20 mp din suprafata totala de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278, situat in Eforie Nord, str. Republicii nr. 10.

Art. 2 Raportul de evaluare (sinteza) intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata indiviza de 907,20 mp din suprafata totala de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278, situat in Eforie Nord, str. Republicii nr. 10.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 18.36 euro/mp/an.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie se va reinnoi, prin act aditional la contractul de superficie.

Art. 6. Se aproba semnarea de catre Primar a contractului de superficie in forma autentica

Art. 7. Contractul de superficie se va incheia daca S.C. Turism, Hoteluri Restaurante Marea Neagra S.A. este proprietara imobilului constructie(i) aflata pe teren si acesta nu este grevat de sarcini. Daca imobilul constructie(i) este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind incheierea contractului de superficie de catre S.C. Turism, Hoteluri Restaurante Marea Neagra S.A.. In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

Art. 8. In contractul de superficie se vor trece urmatoarele conditii:

- a. in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform art. 363 alin (1) din codul administrativ;
- b. titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia(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 de10.... voturi “pentru”, ...6.... voturi “împotriva”, din totalul de 17 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. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104278, proprietate ce constă în cota indiviză (907,20 mp) din **Teren intravilan cu suprafața totală de 1.229 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 cota indiviză (907,20 mp) din **Teren intravilan cu suprafața totală de 1.229 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104278, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoarea echitabilă		
Valoare unitară	459,00 Euro/m²	2.256 Ron/m²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 14.03.2023 - 4,9155 Ron/Euro</i>		
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 redevență	18,36 Euro/m²/an	22.564 Euro/an	1.880 Euro/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 14.03.2023 - 4,9155 Ron/Euro</i>			
Valorile nu includ TVA			

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL



Ev. Teren cu suprafața totală de 1.229 mp - Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie