HOTĂRÂRE

privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 4473 mp, apartinand domeniului privat al Orasului Eforie, in favoarea SC Covasna Estival 2002 SA, proprietara constructiilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Faleza nr.2

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

-Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
-Referatul de aprobare al Primarului Oraşului Eforie,
-Raportul DADPP,
-Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie,
- prevederile art. 693 – 702 din Legea 287/2009 privind Codul Civil;
- HCL nr.32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al UAT Eforie in favoarea proprietarilor constructiilor amplasate pe acestea,
- Cererea nr.5276/2020 a SC Covasna Estival 2002 SA,
- Contractul de vanzare cumparare nr.208/23.01.2020, BIN G.Tragone,
- Planul de situatie al imobilului intocmit de SC Miruna Proiect SRL, Truca L., in data de 27.02.2020,
- HCL nr.38/2020 privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, anexa nr.1, numar de inventar 4209,
- Extras de Carte funciara si Incheiere nr.9647/2020 emise de OCPI Constanta,
- Certificatul de urbanism nr.277/15.07.2020,
- Raportul de evaluare nr. S08.18.20 / 14.09.2020 înregistrat la Primăria oraşului Eforie nr. 20390 / 15.09.2020 pentru imobilul-teren în suprafata de 4.473 mp situat în loc. Eforie Sud, str. Faleza, nr. 2, jud. Constanţa, intocmit de SC Geco Mec 2003 SRL.

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

HOTĂRĂŞTE

Art. 1 – Se aproba de catre Consiliul Local Eforie Raportul de evaluare nr. S08.18.20 / 14.09.2020 înregistrat la Primăria oraşului Eforie nr. 20390 / 15.09.2020 pentru imobilul-teren în suprafata de 4.473 mp situat în loc. Eforie Sud, str. Faleza, nr. 2, jud. Constanţa intocmit de SC Geco Mec 2003 SRL conform anexei nr. 1 care face integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 – Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafata de 4.473 mp, apartinand domeniului privat al Orasului Eforie, in favoarea SC Covasna Estival 2002 SA, proprietara construcţiilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza nr. 2, jud. Constanţa.

Art. 3 – Terenul care face obiectul prezentei este identificat în planul de situatie al imobilului, intocmit de SC Miruna Proiect SRL, Truca L., in data de 27.02.2020 conform anexei nr. 2 care face integranta din prezenta hotărâre.

Art. 4 – Se aproba cuantumul prestaţei titularului dreptului de superficie de 5,44 euro/mp/an.

Art. 5 – Contractul de superficie se va incheia in forma autentica conform prevederilor Codului civil si HCL nr. 32 / 27.02.2020.

Art. 6 – Durata contractului este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act aditional, cu actualizarea cuantumului prestatiei.

Art. 7 - Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului Eforie.

Art. 8 - Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de ...11..... voturi "pentru", ...–... voturi "impotriva", din totalul de 17 consilieri în funcţie.

Eforie, 18.09.2020

Nr. 194

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros în favoarea proprietarului construcțiilor, asupra unei proprietăţi imobiliare, aparţinând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Strada Faleza, Nr. 2, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 4.473 m²**.

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea de piaţă**.

Raportul de evaluare se realizează pentru punerea în aplicare a prevederilor HCL nr. 32/2020 a CL Eforie.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparaţiei directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de metoda comparaţiei directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară.

Având în vedere cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparaţiei directe sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea redevenţei corespunzătoare dreptului de superficie ce se va constitui în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafaţa de 4.473 m²**, situat în Loc. Eforie Sud, Strada Faleza, Nr. 2, este:

Valoare redevenţă	5,44 Euro/m²/an	24.320,00 Euro/an
	26,40 Ron/m²/an	118.129,54 Ron/an
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,8573 Ron/Euro		

Obs.

Valoarea proprietăţii evaluate, teren intravilan, a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 194/18.09.2020

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500
LOC. EFORIE SUD, STR. FALEZA, NR. 2, JUD. CONSTANTA

PROPRIETAR PENTRU TEREN : ORASUL EFORIE
PROPRIETAR PENTRU CONSTRUCTII: SC COVASNA ESTIVAL 2002 SA

- SUPRAFATA DE TEREN MASURATA= 4473 MP

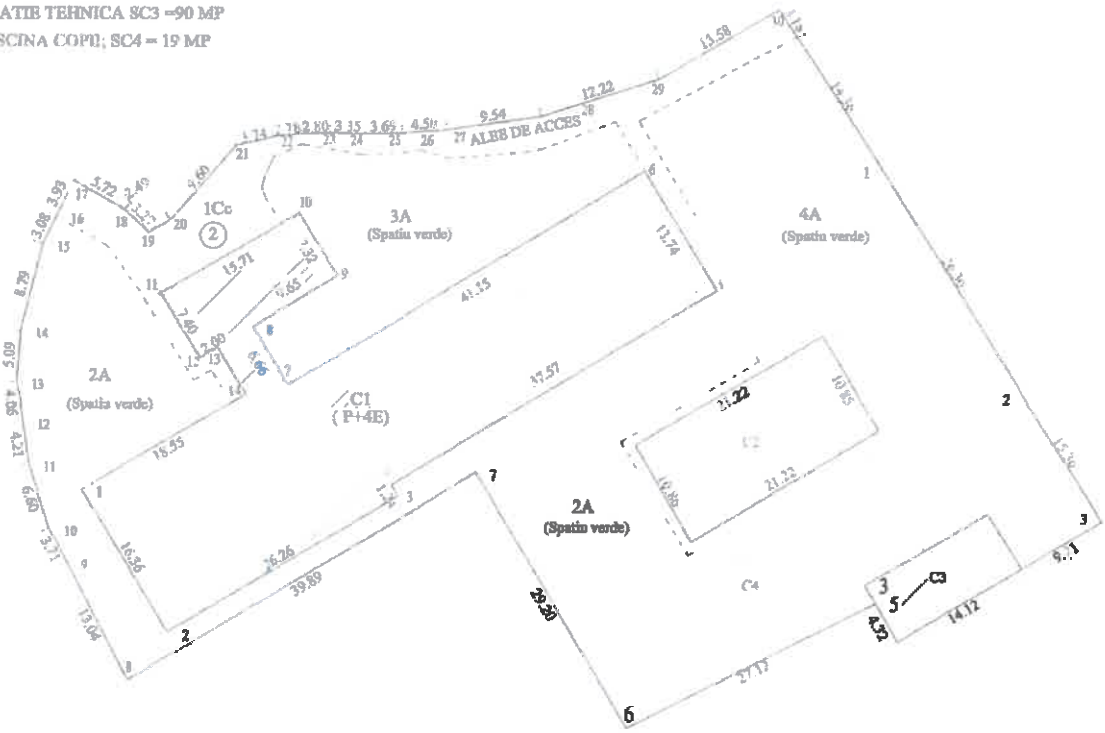
din care:

-1Cc _CURTI CONSTRUCTII (ALEEA DE ACCES); S =700 MP
-2A_ (SUPRAFATA SPATIU VERDE) ; S =1286 MP
-3A_ (SUPRAFATA SPATIU VERDE) ; S =449 MP
-4A_ (SUPRAFATA SPATIU VERDE) ; S =853 MP

- SUPRAFATA TOTALA CONSTRIUTA LA SOL; SC =1415 MP;

din care:

-C1_CAS_HOTEL GLORIA, nivel (P+4E), SC1 =1076 MP; SUPRAFATA CONSTRIUTA DESFASURATA; SC1 =4951 MP
- C2_CA_PISCINA, SC2 =230 MP
- C3_CA_STATIE TEHNICA SC3 =90 MP
- C4_CA_PISCINA COPII; SC4 = 19 MP



INVENTAR DE COORDONATE_TEREN
SISTEM DE PROIECTIE STEREO "70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
5	288601.388	792637.654
2	288597.648	792639.815
3	288609.538	792659.887
2	288622.569	792651.751
1	288644.932	792637.907
30	288659.738	792628.512
29	288652.913	792616.776
28	288649.292	792603.101
27	288648.002	792595.652
26	288647.739	792591.155
25	288647.690	792587.465
24	288647.775	792584.115
23	288647.697	792581.316
22	288647.368	792578.553
21	288646.539	792574.909
20	288639.330	792568.564
19	288638.035	792566.432
18	288640.326	792564.094
17	288643.149	792559.114
16	288639.639	792557.373
15	288636.846	792556.047
14	288628.322	792553.883
13	288623.243	792553.533
12	288619.217	792554.023
11	288615.065	792554.697
10	288608.781	792556.723
9	288605.441	792558.348
8	288593.818	792564.264
7	288614.304	792598.486
6	288589.212	792613.418

INVENTAR DE COORDONATE_C1
SISTEM DE PROIECTIE STEREO "70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	288612.597	792559.866
2	288598.497	792568.155
3	288611.960	792590.697
4	288613.013	792590.046
5	288632.174	792622.366
6	288643.994	792615.354
7	288622.994	792579.963
8	288628.722	792576.573
9	288633.671	792584.853
10	288639.972	792581.120
11	288631.997	792567.581
12	288625.663	792571.401
13	288626.660	792573.130
14	288622.025	792575.837

EXECUTANT: ING. LENUTA TRUCA
SC MIRUNA PROIECT SRL
DATA: 27.02.2020