



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO MEC 2003 SRL înregistrat cu Procesul verbal de predare primire nr.21072/10.08.2021 (poziția 2), ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Mihai Eminescu, identificat în planul de situație întocmit de Biziru Cristian Stefan, în suprafața de 595 mp și cota indiviză din alea de acces comună în suprafața de 97 mp

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii 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,
- OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.32/2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al UAT Eforie în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acestea,
- HCL nr.67/2020 privind aprobarea retragerii dreptului de concesiune asupra terenului ce face obiectul Contractului de concesiune nr.51/22.01.1999,
- HCL nr.84/2021 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 507 mp, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Republicii, anexe fostă fabrică de pâine,
- Raportul de evaluare întocmit de GECO MEC 2003 SRL înregistrat cu Procesul verbal de predare primire nr.21072/10.08.2021 (poziția 2), ce stabilește valoarea redevenței de 5,24 euro/mp/an,
- HCL nr.38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orașului Eforie, număr de inventar 4517, 4518,
- Dispoziția Primarului nr.196/2019 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A, Eforie Sud, de 95 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,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 – Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO MEC 2003 SRL înregistrat cu Procesul verbal de predare primire nr.21072/10.08.2021 (poziția 2), ce stabilește valoarea redevenței de 5,24 euro/mp/an pentru imobilul teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Mihai Eminescu, identificat în planul de situație întocmit de Biziru Cristian Stefan, în suprafața de 595 mp și cota indiviză din alea de acces comună în suprafața de 97 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 intocmit de GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare primire nr.21072/10.08.2021 (pozitia 2), 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 situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, identificat in planul de situatie intocmit de Biziru Cristian Stefan, in suprafata de 595 mp si cota indiviza din aleea de acces comuna in suprafata de 97 mp, in favoarea numitelor Nastase Silivestru Georgiana Laura si Nastase Silivestru Alina Manuela.

At.4 – Se aproba contravaloarea folosintei de 5,24 euro/mp/an.

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

Art.6 – Se aproba semnarea de catre Primarul Orasului Eforie a contractului de superficie in forma autentica.

Art.7 – Contractul de superficie se va incheia daca Nastase Silivestru Georgiana Laura si Nastase Silivestru Alina Manuela sunt proprietarele imobilului constructie aflat pe teren si acesta nu este grevat de sarcini. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind incheierea contractului de superficie de catre Nastase Silivestru Georgiana Laura si Nastase Silivestru Alina Manuela. In caz contrar, prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea.

Art.8 – Cu data prezentei se revoca HCL nr.31/25.02.2021 privind aprobarea Raportului de evaluare inregistrat cu nr.26674/10.12.2020 (pozitia 5) ce stabileste pretul minim de vanzare si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Mihai Eminescu, loturi 2468, 2467 partiale din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata de 595 mp si o suprafata indiviza de 24,25 mp din suprafata totala de 97 mp care reprezinta cale de acces.

Art.9 - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie.

Art.10 - Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităţilor, instituţiilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de ...15... voturi “pentru”, ..-.. voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcţie..

Eforie, 16.09.2021

Nr.229

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 în favoarea proprietarului construcțiilor asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu nr. 8, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 595 m² și cotă indiviză din aleea de acces comună de 95 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este valoarea echitabilă.

Raportul de evaluare se realizează în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea proprietarului construcțiilor.

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, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 595 m² și cotă indiviză din aleea de acces comună de 95 mp.** situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu nr. 8, este:

Valoare echitabilă		
teren intravilan cu suprafața de 595 m² și cotă indiviză din aleea de acces comună de 95 mp.		
Valoare unitară	131, Euro/m ²	643 Ron/m ²
Valoare totală	90.600 Euro	445.254 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - <u>4.9145 Ron/Euro</u>		
Valorile nu includ TVA		

Pentru stabilirea redevenței se propune conform discuțiilor avute 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)



Valoarea redevenței			
Valoare redevență	5,24 Euro/m ² /an	3.616 Euro/an	301 Euro/lună
	25,75 Ron/m ² /an	17.771 Ron/an	1.479 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - <u>4.9145 Ron/Euro</u>			



Obs.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL