



R O M Ȃ N I A
J U D E Ț U L C O N S T A N T A
O R A Ț U L E F O R I E

H O T Ȃ R Ȃ R E

privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO MEC 2003 SRL ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Serei nr.4, identificat in planul de situatie intocmit de Morandau Anton Sever, in suprafata de 283 mp

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului 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 executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile 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 constituire drept de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al UAT Eforie in favoarea proprietarilor constructiilor amplasate pe acestea,
- HCL nr.206/2021 privind aprobarea oportunitatii constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 283 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Serei nr.4,
- Cererea nr.13175/16.05.2019 cu planul anexa la aceasta,
- Raportul de evaluare intocmit de GECO MEC 2003 ce stabileste valoarea redeventei de 2,20 euro/mp/an,
- HCL nr.38/2020 privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, numar de inventar 4243,
- Dispozitia Primarului nr.196/2019 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B, Eforie Sud, de 45 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 Ȃ R Ȃ Ș T E

Art.1 – Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO MEC 2003 SRL ce stabileste valoarea redeventei de 2,20 euro/mp/an pentru imobilul teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Serei nr.4, identificat in planul de situatie intocmit de Morandau Anton Sever, in suprafata de 283 mp.

Art.2 - Raportul de evaluare intocmit de GECO MEC 2003 SRL 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.Serei nr.4, identificat in planul de situatie intocmit de Morandau Anton Sever, in suprafata de 283 mp, in favoarea SC Rom Tour Impex SRL.

Art.4 – Se aproba contravaloarea folosintei de 2,20 euro/mp/an.



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.5 – Durata superficiei este de 5 (cinci) ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se va reînnoi prin act adițional la contractul de suprafață.

Art.6 – Se aproba semnarea de către Primarul Orașului Eforie a contractului de suprafață în forma autentică.

Art.7 – Contractul de suprafață se va încheia dacă SC Rom Tour Impex SRL este proprietara imobilului construcție aflat pe teren și acesta nu este grevat de sarcini. Dacă imobilul construcție este grevat de sarcini în favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind încheierea contractului de suprafață de către SC Rom Tour Impex SRL. În caz contrar, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

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 art.363 alin.1 din Codul administrativ.

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.

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 de ...11... voturi “pentru”, ..3.. voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 16.09.2021

Nr. 234

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.

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 283 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 283 mp**, situat Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4, Jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	55.00 Euro/m ²	272 Ron/m ²
Valoare totală	15.565 Euro	77.019 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului = 4.9482 Ron/Euro		
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	2,20 Euro/m ² /an	627 Euro/an
	10,89 Ron/m ² /an	3.103 Ron/an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului = 4.9482 Ron/Euro		



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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL