

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului 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. 30766/23.11.2022 (poziția 4) ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor situate în Orășul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii identificate cu I.E. 101368 și I.E. 101373, în suprafața totală de 1356 mp

## PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
  - OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
  - HCL nr. 32/2020,
  - HCL 151/2021 prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de suprafață pentru acest teren
  - HCL 278/26.11.2021
  - 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. 30766/23.11.2022 (poziția 4) ce stabilește valoarea redevenței de 6,98 euro/mp/an
  - 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. 30766/23.11.2022 (poziția 4) ce stabilește valoarea echitabilă de vânzare de 175 euro/mp/an
  - HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 2116 și 2115, numărul de inventar 2933
  - Documentațiile cadastrale cu I.E. 101368 și I.E. 101373
  - Dispoziția Primarului nr. 196/2019 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Sud de 95 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orășului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

## PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de către Consiliul Local aprobarea raportului 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. 30766/23.11.2022 (poziția 4) ce stabilește valoarea redevenței de 6,98 euro/mp/an pentru terenurile situate în Orășul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii identificate cu I.E. 101368 și I.E. 101373, în suprafața totală de 1356 mp.

Art. 2 Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie **Sud, str. Dezrobirii identificate cu I.E. 101368 si I.E. 101373**, in suprafata totala de 1356 mp in favoarea numitei S.C. Prodex General S.R.L..

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 6,98 euro/mp/an.

Art. 5. Pentru anul 2022 se va achita folosinta in suma de 9153 euro conform HCL 278/26.11.2021

Art. 6. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie se va reinnoi, prin act additional la contractul de superficie.

Art. 7. Se aproba semnarea de catre Primar a contractului de superficie in forma autentica

Art. 8. Contractul de superficie se va incheia daca S.C. Prodex General S.R.L. este proprietara imobilelor constructii aflate pe terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie **Sud, str. Dezrobirii identificate cu I.E. 101368 si I.E. 101373**, in suprafata totala de 1356 mp si acestea nu sunt grevate de sarcini. Daca imobilele constructii sunt grevate de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind incheierea contractului de superficie de catre S.C. Prodex General S.R.L.. In caz contrar , prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea .

Art. 9. 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 prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- b. titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia(ile)

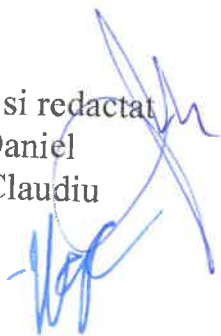
Art. 10. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Decembrie 2022

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**REFERAT DE APROBARE**

*in vederea initierii Proiectului de Hotarare* 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie **Sud, str. Dezrobirii identificate cu I.E. 101368 si I.E. 101373**, in suprafata totala de 1356 mp

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- HCL nr. 32/2020,
- HCL 151/2021 prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de superficie pentru acest teren
- HCL 278/26.11.2021
- 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea redeventei de 6,98 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 175 euro/mp/an
- HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 2116 si 2115, numarul de inventar 2933
- Documentatiile cadastrale cu I.E. 101368 si I.E. 101373
- Dispozitia Primarului nr. 196/2019 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Sud de 95 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie **Sud, str. Dezrobirii identificate cu I.E. 101368 si I.E. 101373**, in suprafata totala de 1356 mp

**PRIMAR,**  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE  
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii identificate cu I.E. 101368 si I.E. 101373, in suprafata totala de 1356 mp

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
  - OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
  - HCL nr. 32/2020,
  - HCL 151/2021 prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de superficie pentru acest teren
  - HCL 278/26.11.2021
  - 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea redeventei de 6,98 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. 30766/23.11.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 175 euro/mp/an
  - HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 2116 si 2115, numarul de inventar 2933
  - Documentatiile cadastrale cu I.E. 101368 si I.E. 101373
  - Dispozitia Primarului nr. 196/2019 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Sud de 95 de euro/mp
- PH nu poate fii analizat fara rapoartele de specialitate prezentate de celelalte directii/ compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atributiilor si datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .
- Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Director Executiv  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
12.2022



**R O M Â N I A**  
**J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A**  
**O R A Ş U L E F O R I E**  
**S E R V I C I U L J U R I D I C , C O N T E N C I O S A D M I N I S T R A T I V**  
**Ş I A S I S T E N Ţ Ă S O C I A L Ă**

---

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *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. 30766 / 23.11.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea redevenţei şi a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii identificate cu I.E. 101368 şi I.E. 101373 în suprafaţă totală de 1356 mp*

Avand in vedere

Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condiţiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 1356 mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii

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.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
  - Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
  - Prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
  - 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,
  - Dispozitia Primarului nr.10/11.01.2021 privind constituirea unei comisii de lucru in vederea punerii in aplicare a prevederilor HCL nr.32/2020,
  - Dispozitia Primarului nr.79/26.02.2021 privind aprobarea procedurii de lucru a comisiei constituita prin Dispozitia Primarului nr.10/11.02.2021,
  - Procesul verbal nr.12858/20.05.2021 al comisiei constituita prin Dispozitia Primarului nr.10/11.02.2021, completata prin Dispozitia Primarului nr.79/26.02.2021,
  - HCL nr.38/2020 privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, anexa 1, numar de inventar 2116 (1173 mp) si nr.2115 (185 mp),
  - Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr.62/21.01.2019 la SPN Boruna Chirata si Asociatii,
  - Fisa de patrimoniu din 20.05.2021,
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilelor intocmit de Grosu Ion in data de 14.11.2018.
- 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 aproba oportunitatea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 1356 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, loturile 15, 16 din parcelarea Movila Techirghiol, identificat conform plan de amplasament si delimitare a imobilelor intocmit de Grosu Ion in data de 14.11.2018, în favoarea Prodex General SRL.

Planul de amplasament si delimitare a imobilelor intocmit de Grosu Ion in data de 14.11.2018 face parte din prezenta.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Art.2 – Se aproba alipirea imobilului cu IE 101378 cu imobilul cu IE 101373 conform planului de amplasament si delimitare a imobilelor intocmit de Grosu Ion in data de 14.11.2018.

Art.3 – Se imputernicește Primarul Orasului Eforie sa exprime acordul de alipire prin declaratie notariala in forma autentica.

Art.4 – Acordul de alipire in forma autentica se va semna de Primarul Orasului Eforie in baza documentatiei cadastrale de alipire intocmita si receptionata de OCPI Constanta conform prevederilor Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul ANCPI nr.700/09.07.2014.

Art.5 - Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul Orasului Eforie.

Art.6 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor, institutiilor si persoanelor interesate prin grija secretarului general al orasului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de 14 voturi “pentru”, – voturi “impotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 22.07.2021

Nr. 151

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
IZET HASAN LEVENT



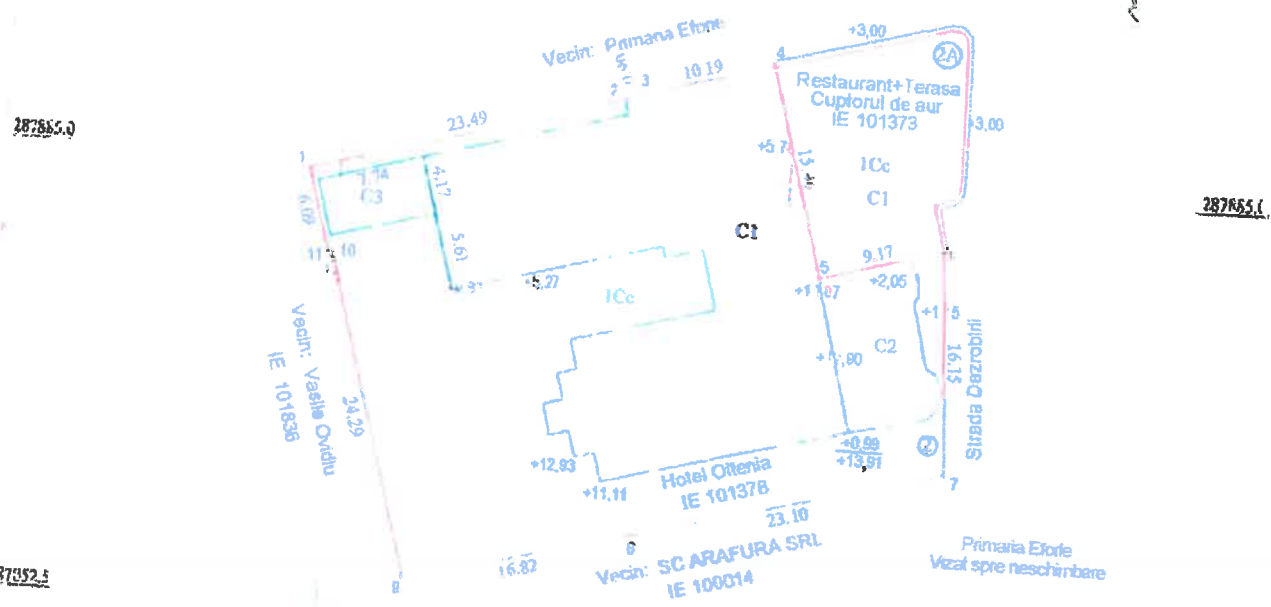
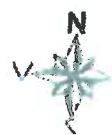
CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL, PLAN GENERAL

SCARA 1:500

Nr Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
Nr Carte funciara	1173	Loc. Eforie Sud, str. Dezrobirii nr 2, hotel Ottenia, Jud. Constanta
		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE

ANEXA LA HCL NR. 151 / 22.07.2021



JUDETUL CONSTANTA  
ORASUL EFORIE  
D.A.D.P.P.  
VIZAT  
PENTRU CONFORMITATE  
Nr. 67 din 05.06.19

A. Date referitoare la teren

Numar Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	1173	Imobil imprejmuit 1-2-3 bordura beton, 3-4 5-6 lim gard beton; 7-8 lim gard beton; 8-9-10-11-1 lim. gard plasa
TOTAL		1173	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	517	Hotel - D.A.D.P.P. - Miranial; Suprafata desfasurata S = 19410m <sup>2</sup> in anul 1997
C2	CA	77	Ancora - terasa edificata in anul 1997
C3	CA	31	Anexa - spatii de depozitare edificata in anul 1998
TOTAL		625	Suprafata totala construita 625 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 1173 mp  
Suprafata totala din acte a imobilului = mp



Inventar de Coordonate STEREO 70.

	Coordonata pct de contur		Lungimi
	Est [m]	Nord [m]	D(i+1)
1	792835.220	287884.110	20.493
2	792857.830	287890.400	0.902
3	792868.870	287890.820	10.181
4	792868.510	287893.470	15.477
5	792872.400	287878.510	9.175
6	792881.250	287890.930	16.748
7	792882.164	287864.808	23.100
8	792869.811	287868.982	16.823
9	792843.407	287854.874	24.280
10	792837.122	287876.313	0.313
11	792838.620	287876.232	6.092

S = 173mp

Executant, PFA Grosu Ion

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea impozitului documentar cadastrial si corectitudinea acestuia cu rezultata din teren.

Semnatu a si stampila,

SECRETAR GENERAL

Data: 14.11.2018





ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de GECO MEC 2003 SRL înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 30359/16.11.2021 ( nr. crt. 8 ) și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 1.356 mp aparținând domeniului privat al Orașului Eforie în favoarea S.C. Prodex General S.R.L. - proprietarul construcțiilor situate în Eforie Sud, str. Dezrobirii, loturile nr. 15, 16 din parcelarea Movila Techirghiol

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
  - Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
  - Raportul DADPP,
  - Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
  - Raportul Direcției Financiare;
  - 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 drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al UAT Eforie în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acestea,
  - HCL nr. 151 / 22.07.2021 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 1356 mp situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii;
  - Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 30359/16.11.2021 ( nr. crt. 8);
  - H.C.L. nr. 38/27.02.2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orașului Eforie, completată prin H.C.L. nr. 90/29.04.2021, anexa 1, nr. inventar 2.116 ( 1.173 mp) și nr. inventar 2115 ( 185 mp);
  - Sentința Civilă nr. 800 / 02.07.2020 propunută de către Tribunalul Constanța-Secția de contencios administrativ și fiscal și Decizia Civilă nr. 419 / 07.04.2021 pronunțată de către Curtea de Apel Constanța - Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal, ambele în Dosarul Civil nr. 5532/118/2019;
- 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 aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 30359/16.11.2021 ( nr. crt. 8), ce stabilește valoarea redevenței de 6,75 euro/mp/an pentru imobilul teren în suprafața de 1.356 mp, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, reprezentând loturile nr. 15, 16, plan parcelar Movila Techirghiol.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 30359/16.11.2021 (nr. crt. 8) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 1.356 mp apartinand domeniului privat al Orasului Eforie, compus din terenurile identificate cu IE 101378 si IE 101373, in favoarea S.C. Prodex General S.R.L. - proprietarul constructiilor situate in Eforie Sud, str. Dezrobirii, loturile nr. 15, 16 din parcelarea Movila Techirghiol.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei terenului de 6,75 euro/mp/an.

Art. 5. Se aproba modalitatea de plata a prestatiei de catre superficialiar sub forma de rate lunare.

Art. 6. Durata contractului este de 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin act aditional, cu actualizarea contravalorii folosintei terenului.

Art. 7. Se aproba semnarea de catre Primarul Orasului a contractului de superficie in forma autentica.

Art. 8. Contractul de superficie se va incheia daca S.C. Prodex General S.R.L. este proprietarul imobilelor constructii aflate pe teren si acestea nu sunt grevate de sarcini. Daca imobilele constructii sunt grevate de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind incheierea contractului de superficie de catre S.C. Prodex General S.R.L.. In caz contrar prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea

Art. 9. Primarul orasului Eforie, prin compartimentele responsabile din aparatul propriu, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie

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

Eforie, 26.11.2021

Nr. 278

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

HCL NR. 278, 26.11.2021  
 PRESEDINTE SECRETAR

## 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. Dezrobirii nr 2, Hotel Oltenia, loturile 15 și 16 din Parcelarea Movila-Techirghiol, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 1.356 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, valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 1.356 mp din** Str. Dezrobirii nr 2, Hotel Oltenia, loturile 15 și 16 din Parcelarea Movila-Techirghiol, CP 905360, proprietate aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	169, Euro/m <sup>2</sup>	835 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	228.900 Euro	1.132.712 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9485 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termeni 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	6,75 Euro/m <sup>2</sup> /an	9.156,00 Euro/an	763,00 Euro/lună
	33,41 Ron/m <sup>2</sup> /an	45.308,47 Ron/an	3.776 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9485 Ron/Euro			
Valorile nu includ TVA			

Obs.



Evaluare teren cu suprafața de 1356 m<sup>2</sup> - loc Eforie Sud, Str. Dezrobirii nr 2, Hotel Oltenia, loturile 15 și 16 din Parcelarea Movila-Techirghiol

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie;



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

JUDEȚUL CONSTANȚA  
Primăria Orașului EFORIE  
INTRARE Nr. 30766  
IEȘIRE  
Ziua 23 Luna 11 Anul 2022

## PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, 23/11/2022

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile – terenuri ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S12.01.22	teren intravilan	Eforie Nord, Str. Decebal, Nr. 7, CP 905350	4.400 m <sup>2</sup>	Constituire drept de suprafață cu titlu oneros	N.C. 24317/14.09.2022 HCL 83/29.04.2021
2	S11.07.22	teren intravilan	Eforie Nord, str. Munteniei, loturile 320, 337 parțiale din Parcelarea Eforia Spitalelor Civile, Jud. Constanța, CP 905350	161 m <sup>2</sup>	Propunere închiriere	N.C. 23330/06.09.2022 HCL 172/29.07.2022
3	S03.09.22	teren intravilan	Eforie Nord, str 23 August, nr. 25C, loturile 104, 105 parțiale, Parcelare Eforia Spitalelor Civile București, IE 107471, CP 905350	70 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 81/14.04.2022
4	S13.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii nr. 2, Hotel Oltenia, loturile 15 și 16 din Parcelarea Movila-Techirghiol, CP 905360	1.356 m <sup>2</sup>	Constituire drept de suprafață cu titlu oneros	N.C. 27409/17.10.2022 HCL 151/22.07.2021 și HCL 278/26.11.2021
5	S14.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Pescarilor, lot 1 din parcelarea Proiect 12/1992, CP 905360	372 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 210/21.09.2022
6	S14.02.22	teren intravilan	Eforie Nord, aleea Freziei, nr. FN, identificat cu IE 107635, CP 905350	35 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 227/31.10.2022
7	S14.03.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Arges, nr. 35, identificat cu IE 107634, CP 905360	531 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 228/31.10.2022
8	S14.04.22	teren intravilan	Eforie Nord, str. Munteniei, nr. FN, lot 321 parțial din Parcelarea Spitalelor Civile București, Jud. Constanța, CP 905350	384 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 229/31.10.2022

GECO MEC 2003 S.R.L

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter  
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
9	S14.05.22	teren intravilan	Eforie Sud, str. Mugurilor, nr. 31C, CP 905360	23 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 235/31.10.2022
10	S14.08.22	teren intravilan	Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9A, IE 107589, CP 905360	77 m <sup>2</sup>	Propunere vânzare directă	N.C. 29396/31.10.2022 HCL 238/31.10.2022

**GECO M.E.C. 2003 S.R.L.**



Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

**Primăria Orașului EFORIE**

prin Secretar general

Gabriel PREOTEASA

GECO MEC 2003 S.R.L.

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter  
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919

2/2





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S 13.01.22 / 09.11.2022

### - CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 1.356 mp**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII NR 2 , HOTEL OLTENIA, LOTURILE 15 SI 16 DIN PARCELAREA MOVILA-TECHIRGHIOI, CP 905360

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

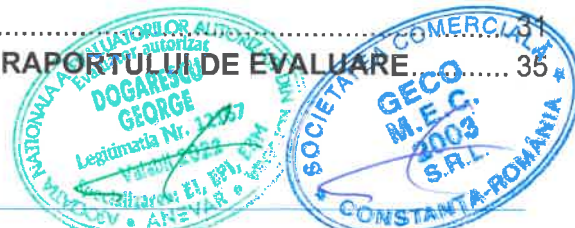
**UTILIZATOR DESEMENAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – **HCL 151/22.07.2021 și HCL 278/26.11.2021**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	<b>Nr. 12167 – valabilă 2022</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>1.000.000 EURO nr. RC 0786.342/2022-2023</b>
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	<b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23,</b> <b>mun. Constanta, jud. Constanta</b> <b>Telefon: 0341 / 426.947</b> <b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b> <b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b>

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului – PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE –

**CUPRINS**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.8.1. Surse de informații generale .....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate: .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>9</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD .....	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	11
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>12</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	12
Pasul 3 – Analiza cererii .....	13
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	14
Pasul 6 – Previzionarea absorbției proprietății subiect în piață .....	15
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>16</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	16
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....</b>	<b>17</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ .....	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	21
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE. 22</b>	<b>22</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>23</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT: .....	29
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	35



## 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. Dezrobirii nr. 2, Hotel Oltenia, loturile 15 și 16 din Parcelarea Movila-Techirghiol, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 1.356 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 pentru imobilul ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 1.356 mp din** Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii nr 2, Hotel Oltenia, loturile 15 și 16 din Parcelarea Movila-Techirghiol, CP 905360, proprietate aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	175 Euro/m <sup>2</sup>	856 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	236.900 Euro	1.158.725 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,8912 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termeni 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 redevența (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	6,98 Euro/m <sup>2</sup> /an	9.476,00 Euro/an	789,67 Euro/lună
	34,14 Ron/m <sup>2</sup> /an	46.349,01 Ron/an	3.862,24 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,8912 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

**Obs.**

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

