

## 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. 4053/20.02.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea redevenței și adăugarea contractului de suprafață nr. 1/10.09.2014 înregistrat la Primăria Orașului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014 asupra terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582**, în suprafața de 389 mp (399 mp din măsurători)

## 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 307/21.12.2022 (poziția 2) prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de suprafață pentru acest teren
- 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. 4053/20.02.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea redevenței de 17,59 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. 4053/20.02.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea echitabilă de vânzare de 438 euro/mp
- HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 5
- Documentația cadastrală cu I.E. 107857;
- contract de suprafață nr. 1/10.09.2014 înregistrat la Primăria Orașului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014
- Dispoziția Primarului nr. 196/2019 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Nord de 130 de euro/mp  
În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orașului 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. 4053/20.02.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea redevenței de 17,59 euro/mp/an pentru terenurile situate în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582**, în suprafața de 389 mp (399 mp din măsurători).

Art. 2 Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba aditionarea contractului de superficie nr. 1/10.09.2014 inregistrat la Prrimaria Orasului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582**, in suprafata de 389 mp (399 mp din masuratori).

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 17,59 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. Aditionarea contractului de superficie se va incheia daca S.C. Pacific Plus S.R.L. este proprietara imobilelor constructii aflate pe terenurilor situate in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, **str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582**, in suprafata de 389 mp (399 mp din masuratori). Dovada dreptului de proprietate se va face cu Certificat Fiscal.

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

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Septembrie 2023

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



**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**

---

**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. 4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei si aditionarea contractului de superficie nr. 1/10.09.2014 inregistrat la Prrimaria Orasului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582, in suprafata de 389 mp (399 mp din masuratori)

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 307/21.12.2022 (pozitia 2) prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de superficie pentru acest teren
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregitrat cu nr. 4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei de 17,59 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 438 euro/mp
- HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 5
- Documentatia cadastrala cu I.E. 107857;
- contract de superficie nr. 1/10.09.2014 inregistrat la Prrimaria Orasului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014
- Dispozitia Primarului nr. 196/2019 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Nord de 130 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei si a c aditionarea contractului de superficie nr. 1/10.09.2014 inregistrat la Prrimaria Orasului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582, in suprafata de 389 mp (399 mp din masuratori)

*PRIMAR,*  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



R O M Â N I A  
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. 4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei si aditionarea contractului de superficie nr. 1/10.09.2014 inregistrat la Prrimaria Orasului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582, in suprafata de 389 mp (399 mp din masuratori)

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 307/21.12.2022 (pozitia 2) prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de superficie pentru acest teren
  - 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei de 17,59 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 438 euro/mp
  - HCL 38/2020 anexa 1 nr. de inventar 5
  - Documentatia cadastrala cu I.E. 107857;
  - contract de superficie nr. 1/10.09.2014 inregistrat la Prrimaria Orasului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014
  - Dispozitia Primarului nr. 196/2019 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Nord de 130 de euro/mp
- Pe teren exista o constructie-fundatie si un chiosc-spatiu comercial declarate si inscrise pe rol.

Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Director Executiv  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
09.2023



**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 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. 4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei si aditionarea contractului de superficie nr. 1/10.09.2014 inregistrat la Prrimaria Orasului Eforie cu nr. 26036/10.09.2014 asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Brizei nr. 1 identificat cu I.E. 104582, in suprafata de 389 mp (399 mp din masuratori)*

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 condițiile 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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



**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**  
**D I R E C T I A E C O N O M I C A**

NR.245/20.09.2023

**R A P O R T**

**La PROIECTUL DE HOTARARE**

**Privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. SRL pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire cu nr.4053/20.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea redeventei si aditionarea contractului de suprafacie nr.1/10.09.2014 inregistrat la Primaria Orasului Eforie cu nr.26036/10.09.2014 asupra terenului situat in Orasul Eforie,localitatea Eforie Nord,strada Brizei,nr.1 identificat cu I.E. 104582 in suprafata de 389 mp(399 mp din masuratori)**

Din evidentele fiscale pe care le detinem S.C. PACIFIC PLUS SRL figureaza imobil constructie bazar-spatii comerciale detinut in baza certificatului de mostenitor nr.34/13.05.2004 ,amplasat pe teren in regim de folosinta in suprafata de 399 mp conform contract de suprafacie nr.1/10.09.2014

**La data prezentului raport societatea figureaza cu creante de plata catre bugetul local in suma de contravaloare in lei a 4662 USD reprezentand taxa folosinta conform contract de suprafacie nr.1/10.09.2014.**

**Aditionarea contractului de suprafacie se va incheia daca S.C. Pacific Plus SRL va achita taxa de folosinta conform contract de suprafacie nr.1/10.09.2014 restanta.**

DIRECTOR EXECUTIV

OPREA Alina Elena

INTOCMIT

GRAJDAN Mihaela

ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
ORASUL EFORIE  
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE  
privind atestarea apartenentei unor imobile terenuri la  
domeniul privat al orasului Eforie

Consiliul Local Eforie,  
Avind in vedere:

- expunerea de motive prezentata de primarul orasului Eforie,
- raportul serviciilor de specialitate,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- prevederile Legii 213/1998 modificata si completata,
- prevederile Legii 50/1991R modificata si completata,
- prevederile Legii 18/1991R modificata si completata,
- prevederile HG 113/04.03.1992,
- prevederile HG 904/2002,
- prevederile Legii 7/1996R modificata si completata,
- prevederile Legii 10/2001R modificata si completata,
- prevederile Legii 247/2005 modificata si completata.

In temeiul prevederilor art.38 alin.2 lit."c", art.46 alin.2 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, modificata si completata prin Legea 286/06.07.2006

HOTARASTE

Art.1 – Se atesta apartenenta la domeniul privat al orasului Eforie a imobilelor terenuri prevazute in anexa care face parte integranta din hotarire.

Art.2 – Hotarirea Consiliului Local nr.117/2003 va fi actualizata in coroborare cu prevederile prezentei hotariri.

Art.3 – Comisia, stabilita prin Dispozitia Primarului, va continua operatiunea de inventariere, avand ca domeniul privat sa fie actualizat periodic prin HCL.

Art.4 – Prezenta hotarire va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art.5 – Prezenta hotarire va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre secretarul orasului.

Hotarirea a fost adoptata cu un numar de ..11.. voturi "pentru", ..1.. voturi "impotriva",  
... voturi "abtineri" din totalul de ..12.. consilieri prezenti.

Eforie, 15.02.2007

Nr.....

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
CIOCANEL NICOLAE



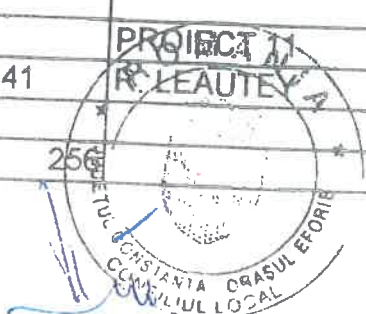
CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR ORAS  
JR.BECA GHEORGHE



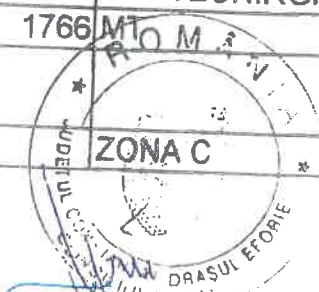
Nr. crt.	lot	parcelare	suprafata (mp)	strada, nr.
1	28 PARTIAL	ZONA A GRAND	150	Republicii
2	B	PUD ZONA POLICLINICA	300	
3		PUD MODIFICARE PUD STEAUA DE MARE	2,266	
4			709	Transilvaniei
5			389	Brizei
6	966	ESCB	250	Republicii
7		BARBOSU	2,100	Republicii
8		PUD STEAUA DE MARE	3,204	
9	362+363	ZONA C	528	Steaua de Mare
10			235	Faleza
11			1,080	Dezrobirii
12			50	aleea Belona
13			96	aleea Belona
14			24,194	
15	1131 PARTIAL	MT	10	Republicii
16	5504	MT	282	M. Viteazu
17			180	Dezrobirii
18			50	Faleza
19		PUD ZONA CASUTA 1 COVASNA	264	
20	1117+1127	PUD SOSEA DE LEGATURA EFORIE SUD-EFORIE NORD	581	
21	garaj, zona Traian		18	
22	5020	MT	600	
23	1027 1028 1034 1035	TUZLA-TECHIRGHIOI	1,200	Republicii
24	66 PARTIAL	PUD CABINETE MEDICALE	394	I.C. Bratianu
25	2131, 2132,2133,2134	MT	1,996	Negru Voda
26			65	
27			28	
28	5146	MT	670	
29	5458 PARTIAL	MT	89	N. Balcescu
30	IV	PUD STR MILCOV PUD LOCUINTE STR.	269	Milcov
31	51	NEGRU VODA	560	Negru Voda
32			2,000	Republicii
33			28	
34	garaj, str. N. Voda		28	
35	garaj		21	Bucovinei
36		TUZLA-TECHIRGHIOI	145	I.C. Bratianu



37	99 PARTIAL	MT		900	Munteniei
38				51	Republicii
39	163	ZONA A GRAND		1,054	
40				940	23 August
41				70	Panselelor
42		ESCB		2,600	Camping Sincai
43				28	
44	garaj			21	Bucovinei
45	II	PUD LOCUINTE STR. MILCOV		266	
46	978 979 989 990 999	TUZLA-TECHIRGHIOL		1,600	
47				250	Republicii
48				125	Dorului
49	30	MT		75	Republicii
50	12			8	Panselelor
51				600	Stefan cel Mare
52	garaj			21	Bucovinei
53	5282	MT		405	
54				60	23 August
55				17	B.P. Hasdeu
56	112			450	M. Kogalniceanu
57				60	23 August
58	46	S.A. TECHIRGHIOLUL S.A		282	
59	43	MT		600	
60				45	Complex Flamingo
61	garaj			21	Bucovinei
62	5283	MT		405	
63	19	ESCB		660	Bucovinei
64				80	Dezrobirii
65				200	M. Kogalniceanu
66				625	N. Titulescu
67	44 PARTIAL	PUD STR. SPORTULUI		235	
68	2 + 3	S.A. TECHIRGHIOLUL S.A		390	
69	garaj, zona Traian			18	
70	69	ZONA A GRAND		237	Armand Calinescu
71	1+2 PARTIAL	PUD MODIFICARE PARCELARE ZONA A		317	
72	A	PUD SPATII COMERCIALE STR 23 AUGUST- ZONA BLOCURI		75	23 August
73				63	13 Decembrie
74				91	Faleza
75				298	
76	26 PART + 41			952	Eforie Nord
77				81	Dezrobirii
78				270	Calugareni



623		18 P.U.D. BELONA		140	Belona
624				224	Capul Turcului
625				85	M. Eminescu
626	333+334	ZONA C		538	Coralului
627		PUD LOCUINTA		298	M. Kogalniceanu
628	239	TUZLA-TECHIRGHIOL		294	13 Decembrie
629	19	P.U.D. BELONA		123	Belona
630	21	P.U.D. BELONA		150	
631	21	P.U.D. BELONA		150	
632	5262	MT		483	Arges
633				16	Republicii
634				6	Panselelor
635	5022	MT		772	
636	357+360	ZONA C		528	Sirenei
637	5529 PARTIAL	MT		100	Negru Voda
638				168	23 August
639				18	Traian
640	5041	MT		256	
641	5041	MT		256	
642	318	TUZLA-TECHIRGHIOL		300	
643	BLOCURI	ZONA FLAMINGO		50	
644	315+317	ZONA C		413	Dorobantilor
645		PUD TERENURI TENIS VENUS		1,740	Dorobantilor
646	5557	MT		600	
647	108			110	
648	1/2 395	ZONA C		196	Steaua de Mare
649	395	ZONA C		196	Steaua de Mare
650	143	ZONA A GRAND		300	
651	144	ZONA A GRAND		300	Grand
652	1073			135	Ion Movila
653	365+367	ZONA C		510	Steaua de Mare
654	5140	MT		660	
655	5531	MT		600	
656				40	23 August
657	243	TUZLA-TECHIRGHIOL		300	
658	390+392	ZONA C		500	Steaua de Mare
659				25	Panselelor
660	5556	MT		560	
661	42	ZONA A GRAND		300	
662	342+344	ZONA C		490	Sirenei
663	garaj, zona Flamingo			18	
664	10	S.A. TECHIRGHIOLUL S.A		185	
665	1766	MT		600	Dr. Cantacuzino
666	garaj, zona Flamingo			18	
667	410+411	ZONA C		522	Meduzei





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

JUDEȚUL CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE	Nr. 26036
IEȘIRE	
Ziua 10	Luna 09 Anul 2014

**CONTRACT DE SUPERFICIE NR. 01**

Incheiat azi 10.09.2014 la sediul Primăriei Orașului Eforie, str. Progresului, nr. 1, Eforie Sud

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

**ORASUL EFORIE**, persoana juridica de drept public conform dispozitiilor art. 19 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, avand cod unic de inregistrare 4617794, reprezentata prin primar Ion Ovidiu Brailoiu, avand sediul in localitatea Eforie Sud, strada Progresului nr. 1, jud. Constanta, in calitate de **PROPRIETAR**

si

**S.C. PACIFIC PLUS S.R.L.**, persoana juridica cu sediul in Eforie Nord, str. Bucovinei, bl.B1, ap. 5, C.U.I 7424542, nr. de ordine in registrul comertului J13/1669/09.06.1995 prin asociat unic Agali Fenis posesor al C.I. seria KT nr. 676934, CNP 1630921132802, domiciliat in Eforie Nord, str. Bucovinei bl. B1, et. 1, ap. 5 avand calitatea de **SUPERFICIAR**,

in temeiul Legii nr. 50/1991, republicata, modificata si completata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a art. 693/702 din Codul Civil, a documentatiei cadastrale cu nr. 104582 inregistrata in cartea funciara 104582 si a Hotărârii Consiliului Local nr. 121 din 28.05.2014, s-a încheiat prezentul contract de superficie cu respectarea urmatoarelor clauze:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.2.1. Obiectul contractului este cedarea, de catre **PROPRIETAR**, si, respectiv, preluarea, de catre **SUPERFICIAR**, cu titlu oneros, un drept de superficie pentru terenul situat în Eforie Nord, în suprafată de 399 mp, care face parte din domeniul privat asa cum rezultă din documentatia cadastrala cu nr. 104582 inregistrata in cartea funciara 104582.

Art.2.2. Pe teren exista constructia *bazar, spatii comerciale* la stadiul *fundatie* conform procesului verbal de receptie partiala nr. 2467/18.03.1999 (*parter de beton cu placa* conform notei de constatare 17557/26.05.2014) inceputa in baza A.C. 3/20.0.1997

Art.2.2. **SUPERFICIARUL** va exploata terenul numai in vederea realizarii obiectivului de investitie conform HCL 201/1995- *bazar, spatii comerciale*.

Art.2.3. Predarea primirea terenului se face odata cu semnarea prezentului contract conform documentatiei cadastrale cu nr. 104582 inregistrata in cartea funciara 104582.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Art.3.1. Prezentul contract intra in vigoare la data incheierii lui si este valid pe o perioada de 25 de ani.

**IV. CUANTUMUL DE PLATA**

Art.4.1 Cuantumul de plata este de 2642,10 USD /an, asa cum rezultă din H.C.L. nr. 201/1995, a procesului verbal nr. 454/26.01.1996, contractului de inchiriere

6.b.1. SUPERFICIARUL poate renunța la suprafață în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă utilizarea terenului, după verificarea celor semnalate de SUPERFICIAR de către comisia formată din reprezentanții SUPERFICIARULUI care împreună cu reprezentanții PROPRIETARULUI vor hotărî asupra continuării sau încetării concesiunii.

Art. 6.c. Incetarea contractului prin răscumpărare.

6.c.1. Pentru cazurile de interes public suprafața poate fi răscumpărată, PROPRIETARUL asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie adecvată, efectivă și promptă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

6.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instanței.

Art. 6.d. Incetarea contractului în caz de forță majoră.

6.d.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

6.d.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

6.d.3. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

6.d.4. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

PROPRIETARUL are următoarele obligații și drepturi:

Art. 7.1. Să predea SUPERFICIARULUI terenul care face obiectul contractului.

Art. 7.2. Să inspecteze prin împuternicitii săi mersul lucrărilor conform H.C.L. 201/1995 la obiectivul ce se va realiza pe teren.

Art. 7.3. Să declanșeze procedura de executare silită împotriva SUPERFICIARULUI conform prevederilor legale, dacă acesta întârzie plata taxei de suprafață.

Art. 7.4. Să vînda terenul, către SUPERFICIAR, la cererea acestuia, pe baza expertizei tehnice și de evaluare a terenului, în condițiile legii.

SUPERFICIARUL are următoarele obligații:

Art. 7.6. Să se prezinte la data la care este anunțat, la sediul Primăriei, pentru predarea-primirea terenului.

Art. 7.7. Să plătească taxa de suprafață la termenele stabilite contractual.

Art. 7.8. Să solicite emiterea autorizației de construire și să continue lucrările de construire.

Art.10.3. Dreptul de superficie asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau c  
instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit numai c  
acordul prealabil al proprietarului terenului. In aceleasi conditii se transmite  
autorizatia de construire.

Art.10.4. Prezentul contract de superficie constituie titlu executoriu.

Contractul de superficie privind terenul din Eforie Nord , in suprafata de 399 mp , s-a  
încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru SUPERFICIAR si doua pentru  
PROPRIETAR.

PROPRIETAR,

ROMANIA  
PRIMAR  
ION OVIDIU BRĂILOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.  
MANEA DANIEL

SEF SERVICIU J.C.A.A.S.  
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

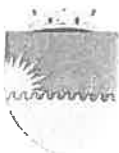
DIRECTOR EXECUTIV D.E.  
OPREA ALINA ELENA

SUPERFICIAR,

S.C. PACIFIC PLUS S.R.L.

prin  
Agali Fenis





ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii si a valorii de vanzare a terenului in suprafata de 389 mp Eforie Nord, str.Brizei, loturi 64, 65, parcelarea R.Leautey, catre SC Pacific Plus SRL

Consiliul Local Eforie,  
Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul Orasului Eforie,
- cererea depusa de SC Pacific Plus SRL inregistrata la Primaria Orasului Eforie,
- raportul DADPP din care reiese ca terenul apartine domeniului privat al orasului,
- raportul DAPL din care reiese ca terenul nu este revendicat,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- raportul de evaluare,
- procesul verbal de negociere nr.22963/24.10.2012,
- zona impozitare A,
- pozitia 5 in HCL 35/2007,
- are urmatoarele acte pentru teren si constructie: Contract inchiriere 1/1996 pe 389 mp, proces verbal de predare-primire a terenului nu a prezentat, autorizatie de construire nr.3/20.01.1997, proces verbal de receptie 2467/18.03.1999 la stadiul lucrarii, constructie autorizata, Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr.941/23.03.1999 la BNP Petrescu Veronica,
- prevederile Legii 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
- prevederile art.123 din Legea 215/2001, republicata.
- Ordinul Consiliului Concurentei nr.136/2003 pentru punerea in aplicare a Instructiunilor privind vanzarile de terenuri si/sau cladiri de catre autoritatile publice, pct. 1.1, 2.2.1, 2.2.4,

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit."c" si alin.5 lit."b", art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata

HOTARASTE

Art.1 – Se insuseste de catre Consiliul Local Eforie raportul de evaluare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari. Se aproba procesul-verbal de negociere inregistrat cu nr. 22963/24.10.2012 incheiat intre comisia de negociere constituita in baza HCL 137/2008 si SC Pacific Plus SRL.

Art.2 – Se aproba valoarea de vanzare de 47 EURO/mp fara TVA a terenului care face parte din domeniul privat al Orasului Eforie, situat in Eforie Nord, str.Brizei, loturi 64, 65, parcelare R.Leautey, in suprafata de 389 mp catre SC Pacific Plus SRL.

Art.3 – Dreptul de proprietate asupra bunului imobil se transmite cumparatorului in momentul incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica.

Art.4 – Se aproba vanzarea cu 25% avans si plata in rate anuale pe o perioada de doi ani. Vanzatorul va inscrie in Cartea Funciara un drept de privilegiu sau drept de ipoteca in favoarea sa, pana la achitarea integrala de catre cumparator a contravalorii terenului, inclusiv TVA.





ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Art.5 – Cheltuielile legate de evaluarea terenului, a realizarii publicitatii imobiliare pe numele orasului si a celor notariale legate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare, precum si intabularea dreptului de proprietate in Cartea Funciara cad in sarcina cumparatorului. Directia Financiara va achita contravaloarea raportului de evaluare, urmand ca aceasta sa fie recuperata de la cumparator inainte de incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Art.6 – Contractul de vanzare-cumparare se va incheia dupa prezentarea extrasului de carte funciara din care sa reiasa clar ca SC Pacific Plus SRL este proprietara imobilului constructie si acesta nu este grevat de sarcini. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre SC Pacific Plus SRL. In caz contrar, prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea.

Art.7 – In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

Art.8 – Prevederile prezentei hotarari fac parte integranta din contractul de vanzare-cumparare.

Art.9 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art.10 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre secretarul orasului.

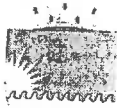
Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...16... voturi "pentru", ...-... voturi "impotriva", ...-... voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 31.10.2012.

Nr. 199

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
BALMUS VASILE

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR ORAS  
JR.BECA GHEORGHE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii si a valorii de vanzare a terenului in  
suprafata de 389 mp, Eforie Nord, str.Brizei, loturi 64, 65, parcelarea R.Leautey  
catre SC Pacific Plus SRL

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul Orasului Eforie,
- cererea depusa de Pacific Plus SRL,
- raportul DADPP din care reiese ca terenul apartine domeniului privat al orasului,
- raportul DAPL din care reiese ca terenul nu este revendicat,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- procesul verbal de negociere inregistrat cu nr.22963/24.10.2012,
- raportul de evaluare,
- zona impozitare A,
- pozitia 5 in HCL 35/2007,
- are urmatoarele acte pentru teren si constructive: Contract inchiriere 1/1996 pe 389 mp, autorizatie de construire nr.3/20.01.1997, process verbal de receptive 2467/18.03.1999, Contract vanzare-cumparare autentificat cu nr.941/23.03.1999 la BNP Petrescu Veronica,
- Dispozitia Primarului nr.542/30.01.2012,
- prevederile Legii 50/1991republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
- Ordinul Consiliului Concurentei nr.136/2003 pentru punerea in aplicare a Instructiunilor privind vanzarile de terenuri si/sau cladiri de catre autoritatile publice, pct. 1.1, 2.2.1, 2.2.4,

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit."c" si alin.5 lit."b", art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata

HOTARASTE

Art.1 – Se insuseste de catre Consiliul Local Eforie raportul de evaluare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari. Se aproba procesul-verbal de negociere inregistrat cu nr. 22963/24.10.2012 incheiat intre comisia de negociere constituita in baza HCL 137/2008 si SC Pacific Plus SRL.

Art.2 – Se aproba valoarea de vanzare de 47 EURO/mp fara TVA a terenului care face parte din domeniul privat al Orasului Eforie, situat in Eforie Nord, str.Brizei, loturi 64, 65, parcelare R.Leautey, in suprafata de 389 mp catre SC Pacific Plus SRL.

Art.3 – Dreptul de proprietate asupra bunului imobil se transmite cumparatorului in momentul incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica.

Art.4 – Se aproba vanzarea cu minim 25% avans si plata in rate anuale pe o perioada de doi ani. Vanzatorul va inscrie in Cartea Funciara un drept de privilegiu sau drept de ipoteca in favoarea sa, pina la achitarea integrala de catre cumparator a contravalorii terenului, inclusiv TVA.

Art.5 – Cheltuielile legate de evaluarea terenului, a realizarii publicitatii imobiliare pe numele orasului si a celor notariale legate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare,







ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

precum și intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciara cad în sarcina cumparatorului. Direcția Financiară va achita contravaloarea raportului de evaluare, urmând ca aceasta să fie recuperată de la cumparator înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6 – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia după prezentarea extrasului de carte funciara din care să reiasă clar că SC Pacific Plus SRL este proprietara imobilului construcție și acesta nu este grevat de sarcini. Dacă imobilul construcție este grevat de sarcini în favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpărarea terenului de către SC Pacific Plus SRL. În caz contrar, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

Art.7 – În situația în care Orașul Eforie este obligat sau nevoit să rascumpere acest teren, prețul de cumpărare va fi egal cu prețul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpărării.

Art.8 – Prevederile prezentei hotărâri fac parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

Art.9 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului.

Art.10 – Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către secretarul orașului.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17... voturi “pentru”, ...-... voturi “împotriva”, ...-... voturi “abțineri” din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 06.02.2013.

Nr. 18

PRESEDINTE DE SEDINȚA  
CONSILIER  
BALMUS VASILE

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR ORAȘ  
JR.BECA GHEORGHE



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.07.23/13.02.2023

### - CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 389 MP DIN ACTE ȘI 399 MP DIN MĂSURĂTORI**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. BRIZEI, NR. 1, LOTURILE 64 ȘI 65 DIN PARCELAREA R. LEAUTEY, I.E. 104582, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMENAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 307/21.12.2022**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
<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 2023</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023</b>
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	<b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b> <b>Telefon: 0341 / 426.547</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 ORAȘULUI 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 evaluată: .....	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 NORD .....	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	12
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>	<b>13</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	13
Pasul 3 – Analiza cererii.....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	15
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	16
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>	<b>17</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	17
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>18</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	22
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>24</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	24
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	25
7.3. AMPLASAMENT .....	31
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	33
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 asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, loturile 64 și 65 din parcelarea R. Leautey, I.E. 104582, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 389 mp din acte și 399 mp din măsurători.**

**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 **Teren intravilan cu suprafața de 389 mp din acte și 399 mp din măsurători**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Brizei, nr. 1, loturile 64 și 65 din parcelarea R. Leautey, I.E. 104582, Jud. Constanța, CP 905350, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

<b>Valoarea echitabilă</b>		
Valoare unitară	<b>438,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>2.148 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>174.800 Euro</b>	<b>857.307 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 13.02.2023 - 4,9045 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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)

<b>Valoare redevența</b> (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	<b>17,52 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>6.992 Euro/an</b>	<b>583 Euro/lună</b>
	<b>85,93 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>34.292 Ron/an</b>	<b>2.858 Ron/lună</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 13.02.2023 - 4,9045 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

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

