



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

H O T Ă R Ă R E A
nr. 83 din 28.03.2024

privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533
situat în Eforie Sud, strada Mării, nr. 42- 44

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul oraşului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Direcţiei Administrare Domeniul Public şi Privat,
- Raportul Serviciului Juridic şi Contencios Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Cererea nr. 30642 din 03.11.2023 depusă de Zaltzidler Nicolae proprietar al imobilului identificat cu I.E. 106533 situat în Eforie Sud, strada Mării, nr. 42-44;
- Art. 617 - 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Art. 25 şi art. 26 din H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- CU nr. 166/27.07.2022 pentru desfiinţare corp C1 şi C2 şi construire vilă turistică P+2-3E retras;
- Act de alipire autentificat cu nr. 433/23.04.2018 la BIN Cristina Piele;
- IE 105948 Eforie – strada Mării lot 3;
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a poziţia 173 - strada Mării;
- Planul de situaţie întocmit de Bordea Stefan în data de 16.11.2023;
- Autorizaţia de construire nr. 17/28.02.2013, procesul verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr.12462/17.04.2013;
- H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 328/29.11.2023 nr. de inventar 4869;
- Extras de carte funciară pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 200158/02.11.2023 pentru imobilul cu I.E. 106533;
- Dosarul înregistrat la OCPI Constanţa sub nr. 53958 din data de 07.03.2024;
- H.C.L. nr. 342/21.12.2023;
- 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. 5420/26.02.2024 ce stabileşte valoarea redevenţei de 17,84 euro/mp/an, 37 euro /lună, 446 euro/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referinţă pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Sud de 95 de euro/mp,

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c), alin (6) lit b), precum şi ale art. 139 alin. (3) lit g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local 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. 5420/26.02.2024 ce stabileşte valoarea redevenţei de 17,84 euro/mp/an, 37 euro /luna, 446 euro/an pentru imobilul identificat cu numărul de inventar 4869 din H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 328/29.11.2023 în suprafaţă de 25 mp.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

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*.

Art. 3. Se aprobă exercitarea dreptului de trecere carosabil și pietonal pe imobilul identificat cu numărul de inventar 4869 din H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 328/29.11.2023 pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat în Eforie Sud, str. Mării nr. 42-44.

Art. 4. Constituirea dreptului de trecere carosabil și pietonal pe imobilul identificat cu numărul de inventar 4869 din H.C.L. nr. 38/2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 328/29.11.2023 pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 106533 situat în Eforie Sud, str. Mării nr. 42-44 se va face prin act autentic.

Art. 5. Dreptul de trecere carosabil și pietonal este valabil atât timp cât imobilul identificat cu I.E. 106533 nu are alt acces la strada Mării.

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de16.... voturi “pentru”, ...-.... voturi “împotriva”, din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este instituirea unui drept de trecere carosabil și pietonal asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mării, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 25 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă.**

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda extracției de pe piață.

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 capitalizării 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 capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea despăgubirii juste corespunzătoare pentru instituirea dreptului de trecere asupra imobilului ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 25 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mării, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, a avut în vedere valoarea tenurilor din zona precum și faptul că prin consituirea acesui drept de trecere este afectat întregul lot de cca 450 mp din care face parte.

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)

Valoare redeventa (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redeventa	17,84 Euro/m²/an	446 Euro/an	37 Euro/lună
	88,77 Ron/m²/an	2.219 Ron/an	185 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

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

